

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA BMT MITRA DANA SAKTI LAMPUNG SELATAN**



**Wahyu Nazar
NPM :1351020189
Jurusan: Perbankan Syariah**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI
RADEN INTAN LAMPUNG
1439 H/ 2018 M**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA BMT MITRA DANA SAKTI LAMPUNG SELATAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

Oleh :

**Wahyu Nazar
NPM :1351020189**

Jurusan: Perbankan Syariah

**Pembimbing I : Dr. Asriani, S.H., M.H
Pembimbing II : Ghina Ulfah Saefurahman, M.E.,Sy.**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI
RADEN INTAN LAMPUNG
1438 H/ 2018 M**

ABSTRAK

BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan adalah BMT yang menghimpun dana dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, yaitu melalui beberapa produk salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*. Dalam pembiayaan tentunya BMT Mitra Dana Sakti memerlukan jaminan yang akan diserahkan dari nasabah. Di KJKS BMT Mitra Dana Sakti banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan yaitu 456 aplikasi nasabah baru dan lama pada tahun 2016. Serta KJKS BMT Mitra Dana Sakti mempunyai standar kelayakan tersendiri dalam menilai suatu agunan menggunakan rumus-rumus yang dimana cara tersebut banyak dari masyarakat dan juga nasabah baru belum mengetahui dan mengerti tata cara penghitungan dari agunan yang akan mereka berikan. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan”.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, Bagaimana Penilaian Barang Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* di BMT Mitra Dana Sakti, dan Bagaimana Penilaian Agunan di BMT Mitra Dan Sakti Dalam Perspektif Ekonomi Islam?

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang mengambil data-data primer dari lapangan yang dilakukan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan untuk menggali data-data yang relevan dari sumber data. Penulis mengumpulkan data dengan observasi, dokumen dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif.

Dari hasil penelitian penulis, Dalam teori yang di tulis oleh Muhammad bahwa penilaian agunan maksimal 70% dari nilai taksiran penilaian yang dilakukan selama 3 bulan. Di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar. Berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan apa yang diterapkan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun disini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah BMT dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah. BMT Mitra Dana Sakti menggunakan agunan dengan cara *fidusia* adapun Barang yang dijadikan sebagai jaminan *fidusia* adalah benda yang bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud sistem jaminan *fidusia* ini belum pernah terjadi pada masa Rasulullah, karena pada masa Rasulullah barang jaminan tersebut harus diserahkan setelah pemilik barang menerima utang sedangkan pada jaminan *Fidusia* ini yang dijadikan jaminan bukan barang/bendanya tetapi hanya hak kepemilikan saja. Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/diambil apabila si debitur melakukan wanprestasi.

Kata kunci: Analisis, Penilaian Agunan, Pembiayaan *Murabahah*.



**KEMENTERIAN AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)**

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung. Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Tim pembimbing setelah mengoreksi dan memberikan saran untuk perbaikan terhadap skripsi yang berjudul **ANALISIS PENGARUH LARANGAN PENGGUNAAN PUKAT HELA TERHADAP PENDAPATAN MASYARAKAT NELAYAN DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM** (Study Desa Kalianda Bawah Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan)

Nama : Very Aldika Saputra
Nomor Pokok Mahasiswa : 1051010046
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Bandar Lampung, 28 April 2017

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hj. Zuhraini, M.H
NIP. 196505271992032002


Khoiruddin, M.S.I
NIP. 197807252009121002

Ketua Jurusan

Madnasir, S.E., M.S.I
NIP. 197504242002121001



**KEMENTERIAN AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)**

Alamat: JL. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung, Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **ANALISIS PENGARUH LARANGAN PENGGUNAAN PUKAT HELA TERHADAP PENDAPATAN MASYARAKAT NELAYAN DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Study Desa Kalianda Bawah Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan)** disusun oleh: Very Aldika Saputra, NPM: 1051010046, Program Studi: Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam sidang munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Jumat/23 Febuari 2018

TIM MUNAQASAH

Ketua Sidang : Hanif, S.E., MM
Sekretaris Sidang : Yulistia Devi, S.E., M.S.Ak
Penguji I : A. Zuliansyah, S.Si., MM
Penguji II : Dr. Hj. Zuhraini, M.H

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung**

Dr. Moh. Bahrudin, M.Ag
NIP. 19580824 198903 1 003

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً (.....) ^ص

Artinya:

Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang.¹



¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alqur'an Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 283.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil alamin, dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT. Saya persembahkan karya ilmiah ini kepada :

1. Kepada Ayahhanda Suhartono, Ibunda Sadiyah dan seluruh keluarga tercinta yang tiada henti memberikan do'a dan dukungan moril serta materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada kakak saya Yuniardawati, dan kedua adik saya Rio Fajar Prayogo, Damar Mahes Wara, yang telah mendo'akan serta memberikan dukungan penuh dalam proses penyelesaian skripsi ini.
3. Kepada sahabat-sahabat tercinta Hendri Satriawan, Ahmad Sahbudin, Panca Agustian, Bang Dolis, Irdiansyah, Irfan, Asep Saefuddin, Adeandika, Wangsit Abdulatif, Febby Suci Yulanda, Ramadhan, Hanif Amrullah, Restu Setiawan yang turut mendukung dan mendo'akan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada teman-teman seperjuangan saya kelas B, Perbankan Syari'ah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, angkatan Tahun 2013.
5. Almamater tercinta.

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan pada tanggal 20 Mei 1996 di Desa Simpur, kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Putra kedua dari empat bersaudara, dari pasangan Bapak Suhartono dan Ibu Sadiyah. Berikut riwayat pendidikan penulis:

1. Penulis memulai Pendidikan dari pendidikan dasar di SDN 3 Way Urang Kalianda pada tahun 2001-2007
2. Setelah lulus dari sekolah dasar (SD) Penulis melanjutkan pendidikan menengah pertama di MTsN 1 Kalianda dari tahun 2007-2010
3. Setelah selesai dari MTS penulis Melanjutkan pendidikan menengah atas di MAN 1 Kalianda pada tahun 2010-2013.
4. pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi, di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil program Studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Bandar Lampung, 27 Maret 2018

Penulis

Wahyu Nazar

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, Segala puji bagi Allah SWT tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis. Sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini yang dilaksanakan di BPRS Bandar Lampung.

Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Agung Muhammad SAW yang mampu membimbing manusia dari jalan sesat menuju jalan yang diridhai Allah baik di dunia maupun di akhirat kelak. Demikian pula kepada para keluarga, sahabat dan para penerus perjuangan beliau hingga hari ini.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat kelulusan Program studi Strata satu (S1) Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung. Tugas Akhir ini dapat tersusun atas bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Moh Baharudin, M.A. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Binis Islam yang senantiasa mengayomi mahasiswa.
2. Bapak Ahmad Habibi, S.E., M.E. selaku ketua Program Prodi Perbankan Syariah yang senantiasa memotivasi dan memberikan dukungan kepada penulis.
3. Ibu Dr. Asriani, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Ibu Ghina Ulfah Saefurrahan, M.E.Sy. selaku pembimbing II yang dengan sabar memberikan

bimbingan dan arahnya dalam proses penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih atas bimbingannya dan motivasinya selama ini, serta saran-saran sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.

4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya kepada penulis.
5. Bapak Asmaul Huda, SE, MM selaku pimpinan BMT Mitra Dana Sakti serta segenap pegawai yang telah bersedia memberikan informasi yang penulis butuhkan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan, waktu dan dana yang dimiliki, untuk itu kiranya para pembaca dapat memberikan masukan dan saran-saran guna melengkapi tulisan ini. Akhirnya, diharapkan karya tulis ini dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu-ilmu keislaman.

Bandar Lampung, 2018

Penulis

Wahyu Nazar

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Pengasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah	13
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
F. Studi Pustaka	14
G. Kerangka Pikir.....	16
H. Metode Penelitian.....	17
BAB II LANDASAN TEORI	31
A. Agunan	31
1. Pengertian Agunan	31
2. Syarat Barang Agunan.....	33
3. Perhitungan Penilaian Barang Agunan.....	35
B. <i>Murabahah</i>	43
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	43

2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	42
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	45
4. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i>	49
BAB III PENYAJIAN DATA PENELITIAN.....	51
A. Gambaran Umum BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan	51
B. Visi Dan Misi.....	42
C. Struktur Organisasi BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.....	53
D. Tugas Dan Tanggungjawab Tim Lending Di BMT Mitra Dana Sakti	55
E. Produk Penyaluran Dana (<i>Lending</i>).....	58
F. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> Di BMT Mitra Dana Sakti	62
G. Proses Penilaian Agunan BMT Mitra Dana Sakti	63
BAB IV ANALISIS DATA.....	66
A. Penilaian Agunan Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> Di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.....	66
B. Analisis Agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan Dalam Perspektif Ekonomi Islam	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92

DAFTAR GAMBAR

1. Grafik data penolakan agunan pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dari total pembiayaan pada tahun 2015/2016.
2. Gedung kantor BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.
3. Suasana proses wawancara kepada pihak BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Dalam rangka mempertegas pokok bahasan dalam penelitian ini maka dirasa perlu untuk memperjelas pengertian istilah yang terkandung dalam “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan”. Dengan adanya penjelasan yang terkandung dalam istilah judul tersebut diharapkan dapat menghilangkan kesalahpahaman pembaca dalam menentukan bahan kajian selanjutnya. Adapun istilah-istilah yang perlu mendapat penjelasan adalah sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).²

2. Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah.³

² *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Pusat Bahasa*, Edisi Ke-Empat.

³ Zanuiddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.152.

3. Keputusan

Keputusan adalah pemilihan yang didasarkan kriteria tertentu atas dua atau lebih alternatif yang mungkin.⁴

4. Pemberian

Pemberian adalah sesuatu yang diberikan, sesuatu yang didapat dari orang lain (karena diberi), proses cara memberi atau memberikan.⁵

5. Pembiayaan

Pembiayaan adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah atau valuta asing bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadi'ah* bank indonesia.⁶

6. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.⁷

⁴Ibnu Samsi, *Pengambilan Keputusan Dan Sistem Informasi* (Jakarta: Bumi Aksara. 2000), h. 5.

⁵*Op.,cit.* KBBI.

⁶Muhammad, *Manajemen Dana Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, (2014), h. 451.

⁷Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), h.190.

7. BMT

BMT adalah kependekan kata Balai Usaha Mandiri Terpadu atau *Baitul Mal wat Tamwil*, yaitu Lembaga Keuangan Mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.⁸

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan dipilihnya judul penelitian ini berdasarkan alasan secara obyektif dan subyektif adalah sebagai berikut:

1. Secara Obyektif.

Mengingat masalah analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* adalah sesuatu hal yang belum dibicarakan oleh masyarakat luas, oleh karena itu akan dilakukan penelitian judul sekripsi ini dan judul ini menarik untuk dibahas sebagai penambah wawasan.

2. Secara Subyektif.

a. Penelitian ini belum pernah dilakukan atau diteliti dan dibahas sebelumnya oleh para peneliti lainnya yang berkaitan dengan analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

⁸Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 451.

- b. Judul yang diajukan sesuai dengan bidang keilmuan yang sedang penulis pelajari saat ini, yakni berhubungan dengan jurusan perbankan syariah.
- c. Penelitian ini dirasa mampu untuk diselesaikan oleh penulis, mengingat adanya ketersediaan data dan informasi yang penulis butuhkan terkait judul yang akan diteliti, baik data sekunder dan data primer memiliki kemudahan akses, serta lokasi objek penelitian yang dapat dijangkau oleh peneliti.

C. Latar Belakang

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan lembaga dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu bisnis yang dikembangkan oleh kaum muslim harus diacukan pada lembaga dan hukum *syara'*.⁹

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang berperan sebagai *intermediaries unit* mempunyai fungsi sebagai pihak perantara dari pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*). Proses intermediasi tersebut memberikan dua manfaat utama yaitu:

⁹Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 2.

1. Memberikan kesempatan kepada pihak (*surplus unit*) untuk menanamkan dananya dan memperoleh keuntungan sehingga membantu memobilisasi dana supaya tidak menganggur.
2. Proses tersebut akan memindahkan risiko dari penabung yaitu dari (*surplus unit*) kepada lembaga keuangan syariah atau kepada pemakai dana (*deficit unit*) sehingga proses alokasi atau transfer dana dari pihak (*surplus unit*) kepada pihak (*deficit unit*) bisa berjalan lebih efisien.¹⁰

Pembiayaan disebut dengan asset, dikarenakan dana yang dipergunakan untuk pembiayaan merupakan asset (kekayaan) bagi bank. Walaupun dana yang digunakan dalam pembiayaan tersebut juga bersumber dari dana pihak ketiga. Sebagaimana pada lembaga bank secara umum, dalam penghimpunan dana bank syariah mempraktekkan produk tabungan dan giro (*saving dan current accounts*) dan deposito (*investment accounts*). Dalam kedua produk tersebut, akad yang dikembangkan adalah akad *wadiah* dan *murabahah*.

Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjualbelikan disebut dengan aset *murabahah*, yaitu aset yang

¹⁰Martono, *Bank Lembaga Keuangan Lainnya*, (Yogyakarta : Ekonisia, 2010), h. 2.

diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*.¹¹

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis terhadap agunan (*collateral*), yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diteriakan. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.¹²

Agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pembertian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan mutlak dibutuhkan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan kredit kepada pihak bank , tetapi perlu di tekankan bahwa bank bukan lembaga gadai. Ada perbedaan prinsip yang mencolok antara bank dan lembaga gadai yang hanya menganalisis satu-satunya objek

¹¹Muhammad & Dwi Suwiknyo, *Akuntansi Perbankan syariah*,(Yogyakarta: Trust Media, 2009), h. 42-43.

¹²Trisandini & Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 69.

jaminan sebagai objek penilaian, sedangkan bank melihat agunan hanya salah satu objek penilaian, bukan segala-galanya.

Dari sudut bank mengesekusi agunan adalah pilihan terakhir sebagai *secound way out* apabila debitur tidak dapat melunassi pinjaman dalam jangka waktu tertentu. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan setatus hukum nya,

Bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan melainkan bisa berbentuk jaminan pribadi (*borgtoch*), *lider of guarantee*, *lider of comfort*, rekomendasi dan avalis. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi, yang pertama segi ekonomis, yaitu ekonomis dari barang yang digunakan dapat di nilai dengan uang dan dapat di jadikan uang, yang kedua dari segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan, yaitu kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marktable*) mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat di ikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang di dahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.

Setiap pengajuan kredit kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak.

Mengingat pengikatan jaminan bagi bank syariah sampai saat ini belum ada pengaturannya secara khusus, maka pelaksanaan angkatan jaminan yang dilakukan oleh bank syariah adalah dengan memberlakukan peraturan perundang-undangan konvensional yang ada tentang lembaga jaminan.¹³

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) pada dasarnya adalah unit koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai dengan pola bagi hasil (syariah).¹⁴ KJKS BMT Mitra Dana Sakti adalah sebuah lembaga keuangan yang berbadan hukum Koperasi Keuangan Syariah.

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) merupakan salah satu jenis lembaga keuangan mikro syariah yang banyak berkembang sekarang ini dan merupakan lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah tetapi bukan bank.¹⁵ *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT) adalah suatu lembaga yang mempunyai 2 (dua) jenis kegiatan yaitu mengumpulkan dana zakat, infaq, dan sodhaqah (ZIS) untuk diberikan kepada yang berhak dalam rangka mengatasi kemiskinan dan juga dari kegiatan produktif dalam rangka nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang bersumber daya manusia.¹⁶

¹³Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 40-41.

¹⁴Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2010), h. 242.

¹⁵Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah: Implementasi PSAK Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2008), h. 42-43.

¹⁶Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), h. 59.

Kegiatan transaksi dalam BMT banyak dimanfaatkan oleh kelompok usaha kecil, ini dikarenakan kelompok usaha kecil yang kurang dapat mengakses lembaga keuangan perbankan.¹⁷ Selain itu BMT juga banyak diminati karena kemudahan dalam prosedur, keringanan persyaratan, cepatnya pelayanan, dan sistem “jemput bola” yang dilakukan BMT.¹⁸

Salah satu transaksi yang dimanfaatkan oleh kelompok usaha kecil dan paling sering diminati adalah pembiayaan produktif. Dalam dunia perkreditan di seluruh dunia dikenal suatu hukum yang mengatakan bahwa dalam pemberian kredit harus terdapat dua jalan penyelesaian (*way out*) yakni jalan penyelesaian pertama adalah dana tunai (*way out kredit*) dan jalan kedua adalah agunan/jaminan (*the second way out is collateral*).¹⁹

Sehubungan dengan fungsi BMT sebagai lembaga *intermediary* tersebut, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pembiayaan BMT menanggung risiko kerugian Menurut undang-undang No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum pada pasal 48, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (immateril) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.

¹⁷Nurul Widyaningrum, *Model Pembiayaan BMT dan Dampaknya Bagi Pengusaha Kecil: Studi Kasus BMT Dampingan Yayasan Peramu Bogor*, (Bandung: Yayasan AKATIGA, 2002), h. 158.

¹⁸*Ibid*, h. 80.

¹⁹Joppi Jusuf, *Kiat Jitu Memperoleh Kredit Bank*, (Jakarta: Elex Media Komputido, 2003), h. 10.

Firman Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283 :

❁ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ

أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا تَكْنُتُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْنُتْهَا فَإِنَّهُ آتَمَ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۚ

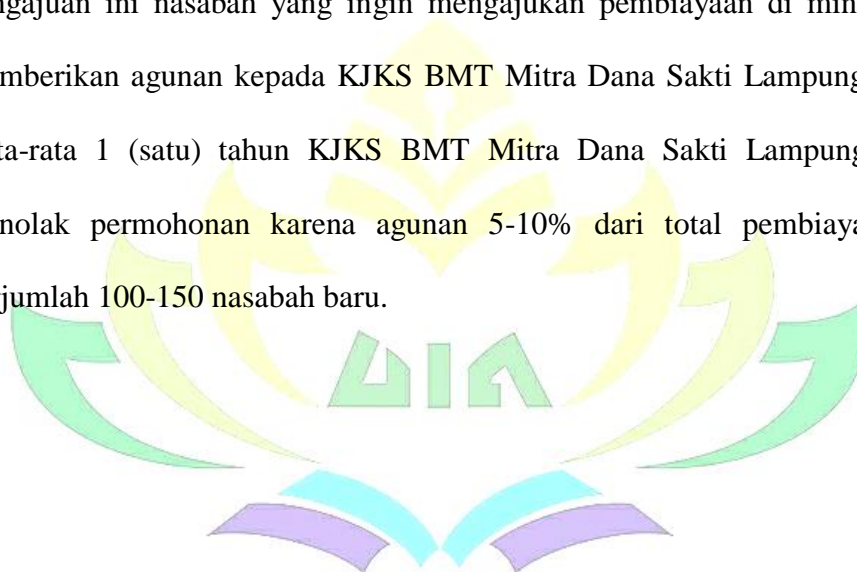
Artinya:

*Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barangsiapa menyembunyikannya, sesungguhnya, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.*²⁰

Dari ayat di atas dapat di fahami bahwa apabila kita akan meminjam (berhutang) ataupun akan memberikan suatu pinjaman kepada orang, kita tidak boleh mengkhianati janji-janji yang telah di sepakati baik berbentuk tulisan ataupun berbentuk jaminan (angunan). Karena hal tersebut sangatlah di larang oleh Allah SWT. Maka dari itu pada dasarnya agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.

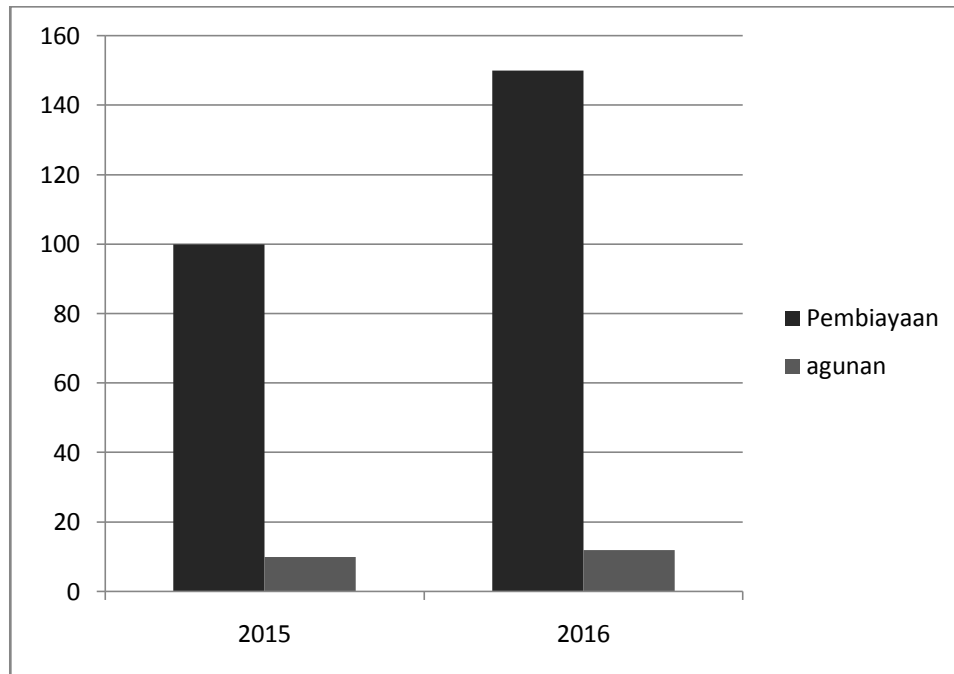
²⁰Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 283.

Dari pengamatan dan data yang diperoleh penulis, produk pembiayaan di KJKS BMT Mitra Dana Sakti banyak diminati khalayak terutama para pemilik kios grosir, pedagang dan para petani untuk pengajuan pembiayaan yang dimana akad yang disediakan adalah pembiayaan *Murabahah*. Dalam pengajuan ini nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan di mintai syarat memberikan agunan kepada KJKS BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan. Rata-rata 1 (satu) tahun KJKS BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan menolak permohonan karena agunan 5-10% dari total pembiayaan yang berjumlah 100-150 nasabah baru.



TABEL 1.1

DATA PENOLAKAN AGUNAN



Sumber : BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan

Dari total pembiayaan pada tahun 2015, 10% dari total pembiayaan nasabah baru yang berjumlah 100 pembiayaan tersebut ditolak agunannya (10 aplikasi). Sedangkan pada tahun 2016, 8% dari total pembiayaan nasabah baru yang berjumlah 150 pembiayaan tersebut ditolak agunannya (12 aplikasi).

Di sini penulis memilih tempat KJKS BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dengan alasan pertama di KJKS BMT Mitra Dana Sakti banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan (456 aplikasi nasabah baru dan lama pada tahun 2016) serta tempat yang strategis sehingga penulis mudah dalam mencari dan mengolah data sesuai observasi yang diperoleh penulis berdasarkan fakta di

lapangan. Kedua di KJKS BMT Mitra Dana Sakti mempunyai standar kelayakan tersendiri dalam menilai suatu agunan menggunakan rumus-rumus yang dimana cara tersebut banyak dari masyarakat dan juga nasabah baru belum mengetahui dan mengerti tata cara penghitungan dari agunan yang akan mereka berikan.

Penulis juga tertarik mengangkat tema agunan karena *Pertama* agunan dapat meningkatkan persentase kelayakan dalam pembiayaan. *Kedua* agar akademisi mengetahui standar yang bisa dijadikan acuan dalam menilai barang agunan. *Ketiga* untuk memberikan wacana barang apa saja yang sekiranya bisa di jadikan sebagai barang agunan, karena terkadang masyarakat tidak mengetahui betapa pentingnya suatu agunan jika ingin mengajukan pembiayaan. Masyarakat seringkali mengharapkan mendapat pembiayaan yang besar namun agunan yang dijamin tidak sesuai terutama jika kita melakukan pengajuan untuk pertama kali. Penulis juga ingin menambah wawasan masyarakat dan juga untuk ilmu akademis, sehingga dapat menilai suatu barang agunan agar tidak merasa tertipu atau merugi jika terjadi hal yang tidak di inginkan (pembiayaan bermasalah).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik membahas “ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT MITRA DANA SAKTI LAMPUNG SELATAN”. Penulis memilih topik “Agunan” karena masih banyak hal yang perlu diketahui para khalayak dalam pengetahuan pengajuan pembiayaan serta agunan yang bernilai sesuai dengan pembiayaan

yang diinginkan yang dimana jaminan adalah salah satu faktor penunjang yang selalu diutamakan selain *character* dan *capacity* pada prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of economi, Collateral*).²¹

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan?
2. Bagaimana penilaian Agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan Dalam Perspektif Ekonomi Islam?

E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah di rumuskan oleh penulis diatas, maka ada beberapa tujuan yang akan dicapai dari hasil penelitian ini, diantaranya:

- a. Untuk mengetahui bagaimana analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana agunan dalam perspektif ekonomi islam

2. Manfaat penelitian

²¹Ni Made Trisna Dewi, “*Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Kredit Bank*”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Udayana, (Denpasar, 2011), h. 49-51.

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai. Adapun manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut:

a. Manfaat teoritis

- 1) Dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi secara umum dan ilmu perbankan syariah khususnya.
- 2) Memberikan wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai analisis penggunaan agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.
- 3) Dapat digunakan sebagai informasi ilmiah dan literatur bagi peneliti selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

Dapat memberikan informasi yang faktual berkaitan dengan analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT mitra dana sakti lampung selatan.

F. Studi Pustaka

1. Penelitian yang dilakukan oleh Eni Yuliani (2016) yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syari’ah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto”. Hasil penelitian ini adalah berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan yang ditetapkan oleh bank syari’ah Mandiri

Kantor Cabang Purwokerto, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun di ssini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syari'ah.

2. Skripsi yang disusun oleh Arya Manggala Yudha, yang berjudul “Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember”. Dalam penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana pengaturan perjanjian kredit yang jaminan hak tanggungan dan kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, dimana dengan adanya bukti sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat digunakan oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditur) untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan jika terjadi kredit macet
3. Jurnal yang di tulis oleh Asmi Nur Siwi Kusmiyati, yang berjudul “Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Yogyakarta” Dalam jurnal ini menjelaskan tentang bagaimana mengelola risiko yang terkait dengan barang, BMT Dana Insani dan BMT BIF Nitikan mewakilkan kepada anggota untuk membeli barangnya sendiri. Sementara itu, untuk menghindari risiko pembatalan pembelian barang karena adanya kerusakan / cacat pada barang , BMT Amratani Sejahtera akan

memberikan diskon (mengurangi margin) kepada anggota supaya anggota tetap jadi membeli barang tersebut.

G. Kerangka Pikir

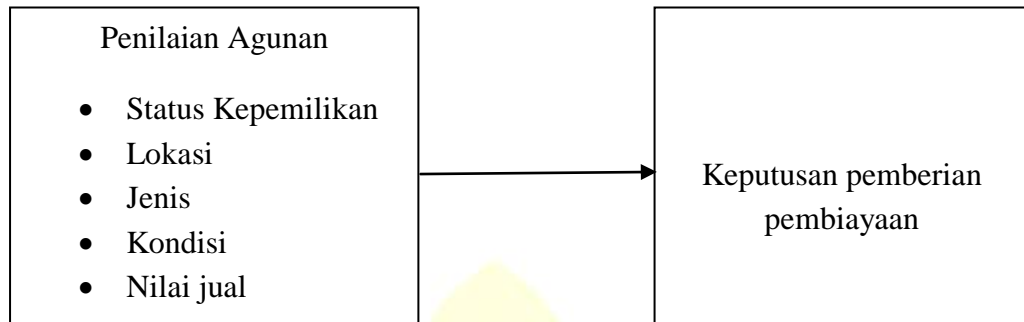
Berikut ini adalah kerangka pikir yang penulis gambarkan, untuk mempermudah dalam memahami arah tujuan penelitian ini. Adapun kerangka pemikiran adalah sebagai berikut:

Firman Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqorah ayat 283 :

فَلْيُؤَدِّبَعْضُكُمْ بِبَعْضٍ إِن مِّن مَّقْبُوضَةٍ فَهِنَ كَاتِبَاتٍ جُدُوا وَلَمْ يَسْفِرُوا عَلَىٰ كُنْتُمْ وَإِنْ
رُءَايْتُمْ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا وَمِنَ الشَّهَادَةِ تَكْتُمُوا وَلَا رِبَّهٗ وَاللَّهُ وَلِيَّتِي أَمْنَتَهُ أَوْ تَمِنَ الَّذِي
عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُ

Artinya:

Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barangsiapa menyembunyikannya, sesungguhnya, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.



Keterangan :

1. Nasabah datang mengajukan agunan dan mengisi “Formulir Permohonan Identifikasi Status Kepemilikan Agunan”.
2. Nasabah mengisi formulir lokasi agunan.
3. Selanjutnya calon nasabah/ anggota menyerahkan agunan.
4. Selanjutnya Tim Legal Jaminan mensurvey agunan tersebut dengan langsung melihat kondisi fisik barang, memastikan keaslian kepemilikan serta kesesuaian fisik barang dengan foto yang diserahkan. (dilakukan oleh bagian Legal dan Jaminan).
5. Hasil data survey agunan tadi diserahkan pada bagian pembiayaan untuk di proses kembali pembiayaannya mencari harga pasaran barang agunan dengan cek harga pasar secara up to date.

H. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian, sedangkan penelitian adalah semua kegiatan pencarian, penyelidikan, dan percobaan secara ilmiah dalam suatu bidang tertentu, untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan pengertian baru dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.²²

Menurut Mardalis Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis, metode berarti suatu cara kerja yang sistematis. Metode disini diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian.²³

Menurut Zakiah Daradjat Metode sama artinya dengan metodologi yaitu suatu penyelidikan yang sistematis dan formulasi metode-metode yang akan digunakan dalam penelitian”.²⁴ “Sedangkan penelitian adalah semua kegiatan pencarian, penyelidikan, dan percobaan secara ilmiah dalam suatu bidang tertentu, untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan pengertian baru dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.”²⁵

Dengan demikian dapat dipahami bahwa metode penelitian adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah

²²S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), h. 1.

²³Mardalis, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), h. 24.

²⁴Zakiah Daradjat, *Pengajaran Agama Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), h. 1.

²⁵S. Margono, *Loc., Cit.*

sistematis untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan pengertian atau hal-hal baru dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang mengambil data-data primer dari lapangan. Penelitian ini bermaksud mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi suatu sosial, individu, lembaga dan masyarakat.²⁶ Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, serta tindakan lainnya.²⁷ Menurut Bogdan Taylor dalam Lexy J. Meleong bahwa penelitian kualitatif adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tulisan atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²⁸

- a. *Library Research* (pengumpulan data melalui kepustakaan), penelitian kepustakaan adalah pengumpulan data dan informasi dengan bantuan berbagai macam materi yang terdapat dalam ruang lingkup kepustakaan. Yang dimaksud penelitian kepustakaan adalah penelitian

²⁶Husain Usman dan Purnomo Setiyady Akvar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), h. 4.

²⁷*Ibid.*, h. 81.

²⁸Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1996), h. 232.

dengan membaca, menelaah, dan mencatat bahan dari literatur yang berhubungan langsung dan yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan di kaji dalam penelitian ini.

- b. *Field Research* (penelitian lapangan), penelitian dalam kanca kehidupan yang sebenarnya.²⁹ Dengan datang langsung, mengunjungi, mempelajari dan melakukan wawancara pada objek yang akan di teliti dalam hal ini BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

2. Sumber Data

Data yang di pergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh oleh peneliti dari sumber asli.³⁰ Data tersebut dapat di peroleh langsung dari personil yang di teliti dan dapat pula berasal dari lapangan. Data primer yang di peroleh dalam penelitian ini berasal dari wawancara langsung kepada pihak yang berkompeten di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

- b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang terlebih dahulu di laporkan dan di kumpulkan oleh orang atau instansi di luar dari peneliti sendiri, walaupun yang di kumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli.

²⁹Hadi Sutrisno, *Metode Research*, (yogyakarta: UGM. 2002), h.142.

³⁰Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h.102.

Data sekunder dapat di peroleh dari instansi-instansi, perpustakaan, maupun dari pihak lainnya.³¹

1. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang cukup dan sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti, maka peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data yang mana satu sama lainnya saling melengkapi, metode tersebut antara lain:

c. Observasi

Observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantaranya yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Teknik pengumpulan data dengan observasi, digunakan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang di amati tidak besar.³²

Menurut Sutrisno Hadi observasi biasa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti.³³ Adapun jenis observasi yang diterapkan dalam penelitian ini adalah observasi partisipan, dimana peneliti turut ambil bagian atau berada dalam keadaan obyek yang diobservasi (*disebut observers*).

³¹Moh Papundu Tika, *Metode Researh Bisnis*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), h. 57-58.

³²Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&G*, (Bandung: Alfabeta Bandung, 2014), h.145.

³³*Ibid.*,h. 151.

Metode observasi ini adalah metode pokok atau primer yang peneliti gunakan untuk memperoleh data dan mengamati secara langsung penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Metode observasi yang digunakan sebagai alat pengumpul data adalah untuk mengamati dan mencatat gejala-gejala yang tampak pada objek penelitian tentang penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung.

3. Interview

Interview/ wawancara adalah metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.³⁴ Sedangkan menurut S. Margono, Metode wawancara merupakan alat pengumpulan informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.³⁵

Menurut Denzin dalam Goetz dan LeCompte wawancara merupakan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan secara verbal kepada orang-orang yang dianggap dapat memberikan informasi atau penjelasan hal-hal yang dipandang perlu. Sedangkan menurut Hopkins wawancara

³⁴*Ibid.*, h. 218.

³⁵S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), Cet. VIII. h. 165.

adalah suatu cara untuk mengetahui situasi tertentu di dalam kelas dilihat dari sudut pandang yang lain.³⁶

Jadi wawancara adalah suatu cara pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab lisan dengan orang yang dapat memberikan keterangan. Apabila dilihat dari teknik pelaksanaannya, maka wawancara dapat dibagi atas tiga:

1. Wawancara bebas (tak terpimpin)

Wawancara bebas adalah proses wawancara di mana interviewer tidak secara sengaja mengarahkan tanya jawab pada pokok-pokok persoalan dari fokus penelitian dan interview (orang yang diwawancarai).

2. Wawancara terpimpin


Wawancara ini juga disebut dengan *interview guide*. *Controlled interview* atau *structured interview*, yaitu wawancara yang menggunakan buku panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.

Ciri pokok wawancara terpimpin ialah bahwa pewawancara terkait oleh suatu fungsi bukan saja sebagai pengumpul data relevan dengan maksud penelitian yang telah dipersiapkan, serta ada pedoman atau panduan pokok-pokok masalah yang akan diselidiki akan memudahkan dan melancarkan jalannya wawancara.

³⁶*Ibid.*, h. 117.

3. Wawancara bebas terpimpin

Wawancara bebas terpimpin adalah kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin. Jadi pewawancara hanya membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan yang diwawancarai apabila ternyata ia menyimpang. Pedoman interview berfungsi sebagai pengendali jangan sampai proses wawancara kehilangan arah.³⁷



Dalam penelitian ini, teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin yaitu tanya jawab secara bebas dengan berpedoman pada pokok-pokok yang ditentukan terlebih dahulu. Adapun interview ini ditujukan kepada pihak Kepala Cabang BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

4. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang telah berlalu, dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumentasi berbentuk tulisan contohnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life history*), cerita, biografi peraturan, kebijakan. Dokumentasi yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup,

³⁷Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Op., Cit.*h. 83-85.

seketsa dan lain-lain. Dokumentasi berbentuk karya misalnya karya seni yang berbentuk gambar, patung, film dan lain-lain.³⁸

Jadi dokumentasi merupakan suatu proses pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik sebagai bukti penelitian dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, dan mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya.

A. Teknik Analisis Data

Langkah selanjutnya setelah data terkumpul melalui alat pengumpul data, maka perlu dianalisis guna memperoleh kesimpulan yang dapat digunakan untuk menguji kebenaran hipotesis. Bogdan dan Taylor menyatakan analisis data sebagai proses yang mencari usaha secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan ide seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan ide itu.³⁹ Analisis data merupakan proses penyederhanaan data kedalam proses-proses yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan melalui penyusunan kata-kata tertulis, atau lisan dari orang-orang pelaku yang diamati.⁴⁰ Tujuannya adalah menyederhanakan data penelitian yang sulit dipahami

³⁸Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. (Bandung: ALFABETA. 2010), h.410-422.

³⁹Iskandar, *Penelitian Tindakan Kelas*, (Jakarta: Referensi, 2012), h. 74.

⁴⁰Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), h. 202.

dikarnakan jumlahnya menjadi informasi yang lebih sederhana dan lebih mudah dipahami, atau bertujuan untuk menarik kesimpulan peneliti yang telah dilaksanakan.

Analisis data dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu metode yang di lakukan dengan cara menarik suatu kesimpulan yang di mulai dari pernyataan umum atau teori-teori menuju pernyataan-pernyataan khusus dengan penalaran atau rasio-rasio.⁴¹ Dengan metode ini, penulis mengambil kesimpulan dari pernyataan yang umum, seperti teori-teori yang berkaitan dengan teori keputusan. Kemudian menuju pernyataan khusus, yaitu memaparkan keadaan di lapangan yang mana penulis memaparkan mengenai analisis penggunaan agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah.

Penelitian ini jenisnya adalah penelitian kualitatif maka dalam penyajian datanya menggunakan teknik analisis data secara deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan dan status fenomena⁴². Dalam menganalisis data digunakan beberapa tahap, yaitu:

⁴¹Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah*, (Bandung: Sinar Baru, 1991), h. 6.

⁴²*Ibid.*, h. 208.

a) Pengumpulan data

Pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan wawancara kepada Bapak Asmaul Huda, SE., MM selaku kepala cabang BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

b) Reduksi data

Setelah penelitian dapat mengumpulkan semua data yang diperlukan, maka langkah selanjutnya adalah menganalisa data tersebut. Data yang telah dikumpulkan akan digunakan peneliti untuk memecahkan masalah, menyarankan kebijaksanaan, dan untuk mencapai tujuan tertentu.⁴³ Data yang diperoleh dari observasi, wawancara, dan sebagainya.

Jadi masing-masing data akan di dialogkan sehingga dari sini peneliti mendapat data yang valid. Dengan penyederhanaan dan pemusatan perhatian pada hal-hal yang menguatkan data berdasarkan hasil yang diperoleh dari lapangan, selanjutnya dilakukan reduksi oleh penulis secara terus menerus selama penelitian berlangsung.

c) Penyajian data

Yaitu mendeskripsikan hasil data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan menggunakan kalimat-kalimat yang sistematis dan mudah dipahami sesuai dengan pendekatan kualitatif.

⁴³Amirul Hadi dan Haryono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Pustaka Setia, 1998), h. 141.

d) Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dengan cara menyusun informasi yang terdapat dalam penyajian data. Langkah selanjutnya dalam analisis data kualitatif adalah mengambil kesimpulan dan verifikasi. Verifikasi dapat disingkat dengan mencari data baru untuk mencapai persetujuan bersama atau tujuan yang diinginkan.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa langkah-langkah dalam menganalisis data *pertama*, reduksi data yang dilakukan dengan jalan membuat abstraksi yang merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu. *Kedua*, display atau sajian data yaitu dengan menyusun data yang tujuannya untuk memudahkan dalam membuat kesimpulan. Tahap akhir dari analisis data ini adalah mengadakan verifikasi data atau pemeriksaan keabsahan data yaitu untuk menjelaskan tentang makna data.

Untuk menarik kesimpulan, peneliti menggunakan analisis induktif, adapun analisis induktif yaitu cara menganalisis data dengan menggunakan fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang kongkrit itu ditarik kesimpulan yang mempunyai sifat umum.⁴⁴ Dari kutipan di atas dapat dipahami bahwa analisis induktif tersebut bertitik tolak pada hal yang khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum.

⁴⁴Moersaleh Dan Moesobif, *Pedoman Pembuatan Skripsi*, (Jakarta: Gunung Agung, 1984), h. 116.

Jadi disini peneliti akan menggunakan metode penelitian kualitatif, dimana peneliti akan melihat data-data di Lapangan, yang kemudian diolah dan pada akhirnya peneliti akan dapat mengungkapkan atau menerangkan dari apa yang penulis teliti yakni tentang Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Agunan

1. Pengertian Agunan

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Kedua aturan tersebut dengan tegas menyebutkan agunan sebagai jaminan tambahan, maka menurut Wangsawidjaja secara *a contrario* jika ada jaminan tambahan, tentulah ada jaminan pokok. Jika melihat terminologi hukum yang ada dalam UU No. 21 Tahun 2008, jaminan pokok pada dasarnya tidak disebutkan secara jelas. Namun jika merujuk

pada istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan yang dikemukakan oleh A. Wangsawidjaja, bahwa istilah ini muncul dari SK No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dan SE No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.⁴⁵

Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR menyebutkan bahwa Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan

⁴⁵Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 286.

pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.⁴⁶

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.⁴⁷

Fatwa Dewan Syariah Nasional No; 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ke tiga tentang murabahah yaitu mengenai jaminan dalam murabahah:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.⁴⁸

2. Syarat Barang Agunan

Jenis-jenis Agunan dari segi objek:

- a. Agunan Utama

Agunan utama adalah barang yang dibiayai oleh dana bank. (apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk tersebut dapat dijadikan agunan utamanya) dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

⁴⁶H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 663.

⁴⁷Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafida, 2012), h. 42.

⁴⁸Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 247.

b. Agunan Tambahan

Agunan tambahan adalah barang yang tidak dibiayai oleh bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi di likuiditas untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan diluar barang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.⁴⁹

Sedangkan jenis agunan menurut bentuknya:

a. Jaminan berwujud

Jaminan berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin atau peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah, dan lain-lainnya.

b. Jaminan tidak berwujud

Jaminan tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat berharga yang dapat dijadikan jaminan seperti: sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, promes, wesel dan surat tagihan lainnya.

⁴⁹Sri Susilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000), h. 73.

c. Jaminan berupa orang

Jaminan berupa orang yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung risikonya.⁵⁰

3. Perhitungan Penilaian Barang Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam menganalisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggotaharus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harusberhati-hati dalam menilai barangbarang tersebut karena harga yangdicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukan hargasesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenisagunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalamenambulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru.⁵¹

Menurut Hasibuan jaminan yang diberikan merupakan tolak ukur bagi pihak manajemen dalam memutuskan untuk memberikan kredit. Hal ini dikarenakan *character* dan *capacity* seseorang dapat berubah kapan saja tergantung situasi yang dialami nasabah tersebut, sehingga dalam

⁵⁰Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), h. 103.

⁵¹H. Ve ithza I Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Ra ja Grafindo Persada, 2008), h. 666.

meminimalisir resiko suatu agunan dapat dijadikan syarat sekunder yang mampu membackup resiko-resiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.⁵²

Pembiayaan adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah atau valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah pada bank indonesia.

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah, tujuan pembiayaan dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stake holder yakni pemilik, pegawai, masyarakat, pemerintah, dan bank.⁵³

Berdasarkan penilaian agunan mempengaruhi dalam menentukan porsi pembiayaan yang diajukan oleh seorang anggota. Porsi pembiayaan tidak bisa melebihi nilai taksasi agunan yang diberikan anggota untuk menjadi persyaratan pembiayaan. Dalam metaksasi agunan harus memperhatikan risiko-risiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Oleh sebab itu agunan harus bisa mencakup pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu

⁵²Fridayana Yudiaatmaja, "Pengaruh Penilaian Kredit Terhadap Keputusan Pemberian Kredit pada BPR", *E-Juournal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha*, (Kediri: Jurusan Manajemen, 2014), h. 4.

⁵³*Op., cit.* h.302-304.

pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di updet berdasarkan harga pasar.

Setiap bank atau lembaga keuangan lainnya mensyaratkan agar agunan di serahkan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan memenuhi aspek yuridis, sehingga dikemudian hari terjadi masalah pihak bank tidak dalam posisi yang lemah.⁵⁴

Maka dari itu semua agunan yang diterima harus sesuai dengan syarat-syarat ekonomis yang ada sesuai penilaian dari masing-masing lembaga yang bersangkutan. Dengan demikian maka fungsi agunan bisa dikatakan sesuai, karena untuk pencegahan kerugian dengan meminimalisir resiko dan sebagai pengcover ketika terjadi pembiayaan bermasalah.

Syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari agunan pembiayaan secara umum:

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual-belikan)
- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan
- c. Barang agunan tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali)
- d. Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari

⁵⁴Suharno, *Analisa Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 2002), h. 40.

- e. Kondisi dan lokasi agunan cukup strategis (dekat dengan pasar/konsumen)
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang menimbulkan mengurangi nilai ekonomis
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan.⁵⁵

Apabila ditelaah lebih lanjut pada dasar teoritisnya, perikatan perjanjian kredit didasari pada perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana pernyataan Subekti yang menyebutkan bahwa segala macam pemberian kredit itu pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d Pasal 1769 KUHP.⁵⁶

Sedangkan pendapat lain sebagaimana dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman dan Djuhaendah Hasan, bahwa pada dasarnya perjanjian kredit memiliki identitas yang berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pinjam uang. Salah satu identitasnya yang berkaitan dengan adanya jaminan, yakni pemaknaan perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur dalam pengembalian

⁵⁵Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999), h. 295.

⁵⁶Subketi dalam Indah Antari Murti, *“Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia Atas Kendaraan Bermotor Yang Dijual Pada Pihak Ketiga Pada PT. Bank Danamon (Persero) Tbk Unit DSP Pracimantoro Wonogiri”*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), h. 46.

kredit, di mana hal ini diformulasikan dalam bentuk jaminan baik berupa materiil maupun immateril.⁵⁷

Pada praktiknya, bank harus melakukan analisis pemberian kredit agar terhindar dari potensi menjadi kredit macet. Kredit bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Asas-asas perkreditan yang sehat ini di antaranya:⁵⁸

- a. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa adanya suatu perjanjian tertulis.
- b. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
- c. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
- d. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Dengan pemaknaan demikian pula, dapat dipahami bahwa Agunan (jaminan kredit) ini merupakan jenis perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok, dimana hal ini merupakan bagian dari realisasi prinsip

⁵⁷ *Ibid.*, h. 46-47.

⁵⁸ *Ibid.*, h. 50.

kredit melalui *Collateral*, serta berimplikasi pada status krediturnya sebagai kreditur *sparatis* yakni kreditur pemegang jaminan kebendaan.⁵⁹

Fungsi jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan dan prospek usaha yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan immateril berfungsi sebagai *first way out*, diharapkan pengelola dapat memperoleh pendapatan guna memenuhi pembiayaannya. Sedangkan fungsi jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat materil sebagai *second way out* ketika debitur gagal (*wanprestasi*) atau macet dalam pelunasannya.

Ditambah lagi bank syariah sebagai lembaga intermediasi melihat meski kedudukan nasabah dan bank pada dasarnya merupakan hubungan kemitraan, dana yang digunakan oleh bank merupakan dana dari masyarakat (*pihak ketiga/orang yang menabung*), sehingga bank memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga untuk menjamin keamanan atas simpanan tersebut di bank syariah. Terlebih lagi, jika melihat track record keberadaan bank syariah yang masih dianggap baru di dunia perbankan selalu memiliki resiko, maka bank diharuskan meminimalisir kemunculan resiko tersebut.⁶⁰

Dengan demikian, pembebanan agunan dalam pembiayaan syariah ini pada dasarnya merupakan realisasi dari prinsip-prinsip pengelolaan bank Syariah

⁵⁹Munir Fuadi, *Hukum Jaminan Hutang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 95

⁶⁰Abdul Ghafur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), h. 21.

berupa prinsip kehati-hatian, di samping prinsip lain yang diakui seperti prinsip kepercayaan, prinsip mengenal nasabah, dan prinsip kerahasiaan.

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif terdiri dari:

- a. Giro atau tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito *Mudharabah* setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir yang disertai dengan surat kuasa pencairan.
- b. Sertifikat Wadiah Bank Indonesia dan atau Surat Utang Pemerintah.
- c. Surat Berharga Syariah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangkan dipasar modal.
- d. Tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran diatas 20(dua puluh) meter kubik.

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif sebagaimana maksud pada pasal 2 dan pasal 3 diterapkan :

- a. Untuk agunan tunai berupa giro dan tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito *murabahah*, dan atau setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan sitinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus)
- b. Untuk agunan berupa sertifikat Bank Indonesia atau Surat Utang Pemerintah setinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus)

- c. Untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus)
- d. Untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut setinggi-tingginya sebesar : 1) 70% (tujuh puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilai yang dilakukan sebelum melampaui 6(enam) bulan.

Untuk agunansurat berharga syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari nilai taksiran, penilaian dilakukan setelah 6 (enam) bulan; sedangkan untuk untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah sebesar 30% (tiga puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 18 (delapan belas) tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan; dan untuk agunan Surat Berharga Syariah 0% (nol perseratus) untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 30 bulan.

Penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai Independen bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh yang diberikan kepada nasabah atau group nasabah lebih dari Rp. 1.500.000.000.00 (satu milyar lima ratus rupiah). Penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai intern Bank Syariah, bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh dengan jumlah lebih kecil dengan jumlah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal penilaian agunan tidak dilakukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

maka hasil penilaian agunan tidak diperhitungkan sebagai faktor pengurang Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif.

Bank Indonesia dapat melakukan penghitungan kembali atas nilai agunan yang telah dilakukan dalam penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif apabila:

- a. Agunan tidak dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah dan atau pengikatan agunan belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
- b. Penilaian tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6, atau
- c. Agunan tidak dilindungi asuransi dengan *bunker's clause* yaitu klausul yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menerima untuk pertanggung jawaban dalam hal terjadi pembiayaan klaim.⁶¹

B. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang di perlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang di sepakati antara bank syariah

⁶¹Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), h.118-119.

dan nasabah.⁶² Murabahah, secara bahasa murabahah merupakan bentuk “mutual” (saling) dari kata *Ribh* yang artinya keuntungan, yakni pertambahan nilai modal atau saling mendapatkan keuntungan.

Sedangkan menurut terminologi ilmu fiqih, murabahah adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.⁶³ Murabahah atau *Ba'i al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati di awal perjanjian.⁶⁴ Jadi pembiayaan murabahah adalah akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah di awal perjanjian. Pembiayaan murabahah merupakan suatu produk lembaga keuangan yang paling banyak diminati masyarakat terutama bagi mereka yang membutuhkannya.

Menurut Muhammad Syafe'i Antonio *Ba'i al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁶⁵

⁶² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.111.

⁶³ Muhammad Suyanto, *Muhammad Bussines Strategi dan Ethnics*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2008), h. 247.

⁶⁴ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 161.

⁶⁵ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 145.

Sedangkan menurut Warkum Sumitro murabahah adalah persetujuan jual beli barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut meliputi cara pembayaran sekaligus.⁶⁶ Dan menurut Sutan Remy Sjahdeini, murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.⁶⁷

Dari teori-teori di atas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli beberapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya.

2. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun *Murabahah*

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan, sehingga apabila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dianggap tidak sah. Menurut jumhur ulama, ada empat rukun murabahah yaitu orang yang menjual (*Ba'i*), orang yang membeli (*Musytari*), sighthat, dan barang atau sesuatu yang di akadkan.

b. Syarat *Murabahah*

⁶⁶ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait : BMI dan Tafakul di Indonesia*, Edisi Revisi, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 37.

⁶⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. 1 (Jakarta: Pustaka Grafiti, 1999), h. 64.

1) Syarat ijab qabul

- a. Orang yang mengucapkan Balig dan berakal.
- b. Qabul sesuai ijab. Maksudnya harga yang diucapkan sesuai yang disetujui dan diinginkan pembeli, apabila ijab dan qabul tidak sesuai maka jual beli tidak sah.
- c. Ijab qabul dilakukan dalam satu majelis.

2) Syarat orang yang berakad

- a. Berakal

3) Syarat barang yang diperjual belikan (Ma'qud 'alaih)

- 1) Barangnya tidak gharar.
- 2) nilai manfaat.
- 3) Ada hak kepemilikan.
- 4) Diserahkan saat akad berlangsung atau waktu yang disepakati.

4) .Rukun

- a. Penjual dan Pembeli (*al-muta'qidain*)
- b. Objek akad.
- c. Ijab Kabul (*Shighat*).⁶⁸

c. Dasar Hukum Murabahah

⁶⁸Wirnyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.95.

Dalam islam perdagangan dan perniagaan selalu di hubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidak lah bersifat islami.

Al-Qur'an Surat An-Nisa Ayat 29

أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
يَمَابِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ تَجَرَّةٍ تَكُونُ
رَح

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman! Jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.⁶⁹

⁶⁹Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 83.

Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275

شَيْطَانٌ يَخْبِطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا لَا يَقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كُلُّونَ الَّذِينَ
وَأَوْحَرَمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ
دَوَسَ اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَاَنْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا
خَلِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَا

Artinya:

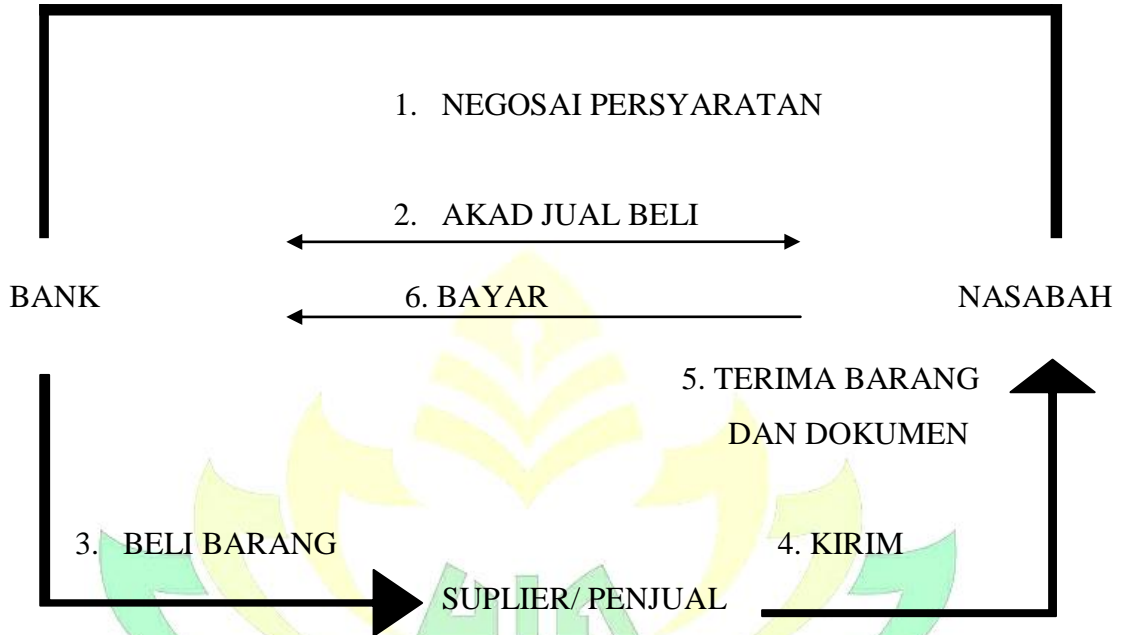
Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata karena jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, Maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, Maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.⁷⁰

d. Ketentuan Umum Murabahah

⁷⁰Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 47.

- 1) Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah di miliki atau hak kepemilikan telah berada di tangan penjual.
- 2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembeli) dan biaya-biaya lain yang lazim di keluarkan dalam jual beli.
- 3) Ada informasi yang jelas tentang hubungan baik nominal maupun persentase sehingga di ketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat seperti itu tidak di tetap kan.
- 4) Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak di tetapkan.
- 5) Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) harus lah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara murabahah antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah.

Gambar 2.2 Pembiayaan *Murabahah*



Penjelasan Skema Murabahah:⁷¹

- 1) Bank dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan tentang pembiayaan murabahah yang akan dilakukan. Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan jual beli atas suatu barang, dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah berlaku sebagai pembeli.
- 2) Bank melakukan pembelian barang yang diinginkan nasabah dari supplier atau penjual dan dibayar secara tunai.
- 3) Barang yang telah dibeli bank dikirim oleh supplier kepada nasabah.
- 4) Nasabah menerima barang yang dibeli.
- 5) Atas barang yang dibelinya, nasabah membayar kewajiban kepada bank secara angsuran selama jangka waktu tertentu.

⁷¹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 37.

BAB III

PENYAJIAN DATA HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan

Menurut surat keputusan Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Pengesahan Akta Pendirian Koperasi No: 05/BH/X.7/III/2008, Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) Mitra Dana Sakti Lampung Selatan berdiri pada tanggal 24 maret 2008, yang beralamatkan di Jl. Slamet Riyadi Desa Sidorejo Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan, dengan modal dasar pada saat itu sebesar Rp.136.471.750,- (seratus tiga puluh enam juta empat ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), pendiriannya diprakarsai oleh para Cendikiawan, Pengusaha, Ulama' dan Tokoh Masyarakat Lampung Selatan, yang melihat bahwa pada realitanya masyarakat kelas bawah dan pengusaha kecil tidak dapat mengembangkan usahanya, karena terbatasnya lembaga yang memfasilitasi mereka baik dibidang permodalan ataupun bidang peningkatan kualitas SDM.

Pendirian KJKS BMT Mitra Dana Sakti juga dilatarbelakangi oleh upaya untuk memperkenalkan ekonomi kerakyatan yang berbasis pada ekonomi syariah serta menyediakan sarana mediasi keuangan antara warga muslim yang memiliki kelebihan liquiditas dengan warga muslim lainnya yang

kekurangan *liquiditas*, dan untuk memecahkan persoalan kebutuhan akan permodalan umat Islam golongan lemah serta menyediakan sarana penyimpanan dana yang aman dengan sistem bagi hasil.

B. VISI dan MISI

1. VISI

Menjadi Lembaga Amil Zakat pilihan ummat yang Amanah dan Profesional.

2. MISI

- a. Mewujudkan lembaga keuangan mikro syari'ah yang dikelola secara murni dan konsekuen.
- b. Mewujudkan KJKS BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan sebagai media dakwah dalam penguatan ekonomi umat.
- c. Menjadi lembaga keuangan mikro syari'ah yang mandiri dan tidak bergantung pada pihak lain.
- d. Menumbuhkan budaya kerja yang berprinsip jujur, amanah, adil profesional, kreatif dan inovatif serta sanggup menghadapi tantangan yang ada.
- e. Menjadi lembaga keuangan mikro syari'ah yang diandalkan masyarakat muslim di wilayah Lampung Selatan.

- f. Menjadi lembaga keuangan mikro syariah yang mengedepankan aspek kemanfaatan jangka panjang.

C. Struktur Organisasi BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan

Struktur organisasi adalah gambaran hubungan antar individu atau bagian atau divisi yang menunjukkan hirarki dan pola hubungan. Ini juga diartikan sebagai suatu cara atau sistem dari aktivitas-aktivitas untuk mengurus sesuatu dalam usaha dalam mencapai tujuan tertentu. Oleh karena itu dalam melaksanakan aktivitasnya KJKS BMT Mitra Dana Sakti sesuai dengan struktur organisasi yang ada agar dapat mencapai tujuannya.

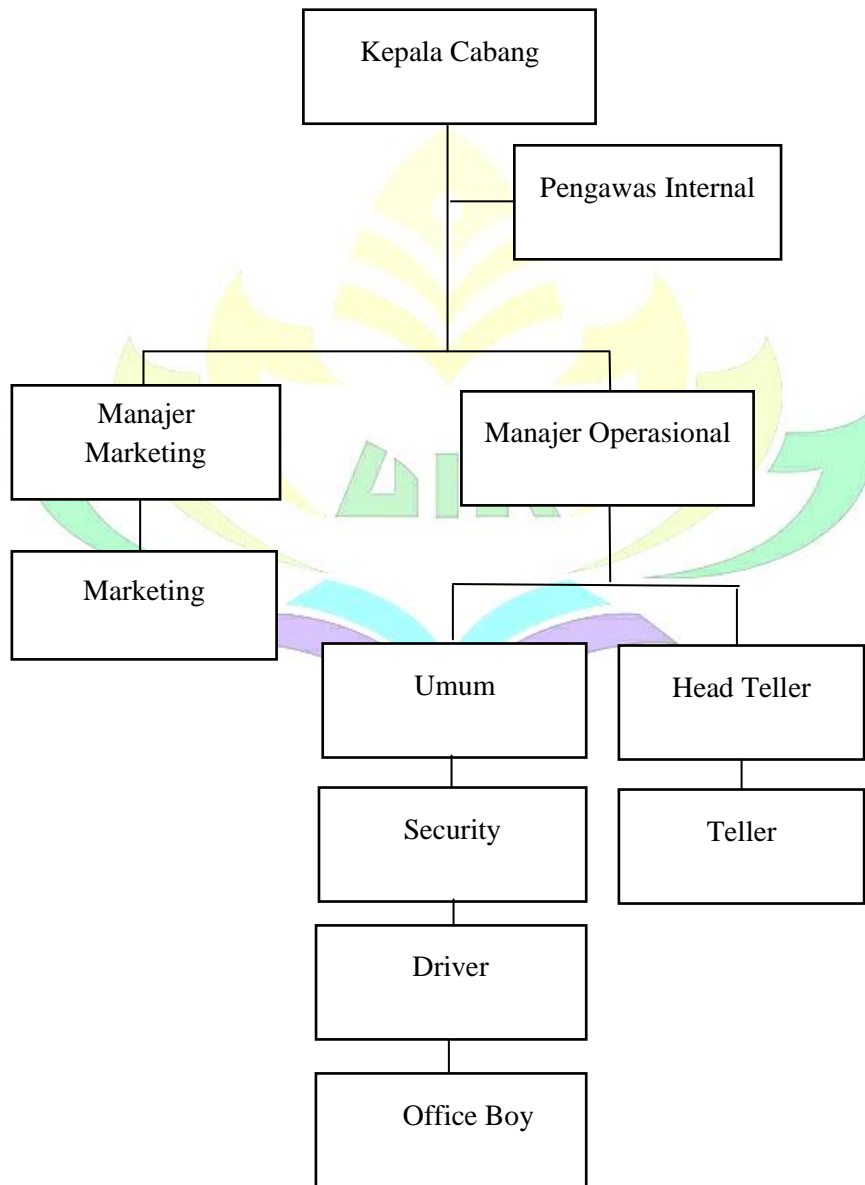


The logo of BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan is a stylized green flower-like emblem with a yellow center. Below the logo, the text 'Data Jabatan Karyawan Bmt Mitra Dana Sakti' is written in bold black font, followed by 'Lampung Selatan' in a blue box. Below this, a list of job titles and employee names is provided.

Data Jabatan Karyawan Bmt Mitra Dana Sakti	
Lampung Selatan	
Kepala Cabang	: Asmaul Huda, SE, MM
Manajer Marketing	: Sugianto, S.Ag.MM
Manajer Operasional	: Leni Widia, Amd
Auditor Internal	: Edi al hayat, SE
Head Teller	: Evi Ariyani, SE
Teller	: Roza Silvia, Amd
Marketing	: M. Teguh, Amd
	: Kasnanto, SE
	: Sigit Purnomo
	: Andika Saputera
Umum	: Suprianto
Security	: Agus Hadi
Driver	: Hasan Basri
Office Boy	: Ricky Saputera

Sumber: Dokumen KJKS BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Gambar 3.1
Struktur Organisasi Koperasi Jasa Keuangan Syariah Bmt Mitra Dana Sakti
Lampung Selatan



***Sumber:** Dokumen BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan*

D. Tugas dan Tanggung Jawab Tim Lending di BMT Mitra Dana Sakti

1. Administrasi Pembiayaan

- a. Identitas Jabatan Unit Kerja : Bagian Pemasaran Posisi dalam Organisasi : Di bawah Kabag. Pemasaran
- b. Fungsi Utama Jabatan: Mengelola administrasi data mitra usaha, melakukan proses pembiayaan mulai dari pencairan hingga pelunasan, membuat akad-akad dan surat-surat perjanjian lain.
- c. Tugas-Tugas Pokok:
 - 1) Penyiapan administrasi pencairan pembiayaan (*dropping*) dan melakukan proses *dropping*.
 - a) Memeriksa kelengkapan administrasi mitra yang akan dropping.
 - b) Membuat aqad pembiayaan, tanda terima jaminan, kartu angsuran dan pengawasan, kupon pembiayaan (untuk yang harian)
 - c) Membaca akad kepada mitra pembiayaan. Mengisikan buku registrasi mitra pembiayaan secara lengkap.
 - 2) Pengarsipan seluruh berkas pembiayaan:
 - a) Memeriksa kelengkapan administrasi untuk diarsipkan.
 - b) Mengarsipkan akad pembiayaan serta berkas pendukung lainnya sesuai dengan nomor rekening.

c) Menyimpan kartu pengawasan sesuai dengan nomor
urut/nomor rekening mitra pembiayaan.

d) Hanya mengeluarkan berkas pada saat dibutuhkan dengan
bukti catatan pengeluaran dan memastikan berkas yang telah
selesai digunakan telah dikembalikan pada tempatnya.

3) Pengarsipan jaminan pembiayaan:

a) Memastikan jaminan telah diperiksa dan disetujui pihak yang
berwenang (AO dan Manajer KJKS atau dengan bukti
tanda tangan yang tertera pada lembar penerimaan jaminan.

b) Memberikan lembaran Tanda Terima Jaminan asli kepada
mitra, dan mencatatnya pada buku registrasi jaminan.

c) Menyimpan Tanda Terima Jaminan copy dengan surat jaminan
ke dalam brankas jaminan.

d) Mengeluarkan jaminan apabila diperlukan atas sepengetahuan
Kabag Pemasaran dan Manajer KJKS secara tertulis.

e) Melakukan kontrol atas jaminan-jaminan yang ada.

4) Penerimaan angsuran dan pelunasan pembiayaan:

a) Menerima angsuran dan mencatatnya ke dalam buku/kartu
pengawasan pembiayaan.

b) Menyesuaikan kartu angsuran mitra dengan kartu pengawasan
yang ada.

- c) Meneliti/menghitung kembali sisa hutang mitra, untuk mitra yang akan melakukan pelunasan.
 - d) Menerima setoran dari petugas kolektor.
 - e) Membantu pengisian setoran dari kolektor dan meneliti setoran yang masuk sesuai dengan jumlah kupon yang dikeluarkan.
- 5) Penyiapan kupon dan kontrol terhadap kupon:
- a) Menyiapkan kupon apabila petugas kolektor akan berangkat.
 - b) Membuat daftar kupon yang dikeluarkan dan dikembalikan.
 - c) Melakukan pengecekan apabila terjadi selisih kupon antara yang seharusnya ada (tersisa) dengan yang tersisa.
- 6) Pembuatan laporan pembiayaan sesuai dengan periode laporan
- 7) Membuat laporan pembiayaan bulanan yang terdiri dari:
- a) Laporan Dropping per bulan dan total dropping selama per tahun.
 - b) Laporan lengkap PYD dan mutasinya.
 - c) Laporan PYD yang akan jatuh tempo.
 - d) Laporan kolektibilitas (tingkat kelancaran pembiayaan).
 - e) Laporan prestasi AO & RO (capaian target AO/RO).
 - f) Laporan PYD Pekan
 - g) Daftar mitra yang harus ditagih.
 - h) Daftar mitra yang akan dan telah jatuh tempo pada pekan tersebut.

8) Membuat surat teguran dan peringatan kepada mitra yang akan dan telah jatuh tempo:

a) Membuat dan mengirimkan surat teguran pada mitra yang telah jatuh tempo.

b) Membuat dan mengirimkan surat peringatan pada mitra yang akan jatuh tempo.

c) Melakukan kontrol atas tindak lanjut surat pemberitahuan dan peringatan yang dikirimkan kepada mitra.

9) Membuat surat-surat perjanjian dengan pihak lain.

2. Staf Penagihan

a. Identitas Jabatan

Unit Kerja : Bagian Pemasaran

Posisi dalam Organisasi : Di bawah Kabag. Pemasaran

b. Fungsi Utama Jabatan:

1) Melakukan penagihan terhadap angsuran/pembayaran pembiayaan baik untuk mitra usaha yang tidak bermasalah maupun yang bermasalah serta melakukan pengambilan terhadap mitra usaha *funding*.

2) Memberikan jalan keluar dan langkah-langkah penyelesaian bagi mitra usaha yang bermasalah serta melakukan tindakan penarikan, penyitaan, penjualan jaminan dan lain-lain yang berhubungan dengan aspek hukum.

c. Tugas-Tugas Pokok:

- 1) Memastikan angsuran yang harus dijemput telah ditagih sesuai dengan waktunya:
 - a) Membuat rencana/jadwal penagihan harian, mingguan dan bulanan.
 - b) Menyiapkan peralatan administrasi yang dibutuhkan untuk menjemput tabungan/angsuran pembiayaan.
- 2) Memastikan tidak ada selisih antara dana yang dijemput dengan dana yang disetorkan ke KJKS:
 - a) Menghitung seluruh uang yang dijemput.
 - b) Membuat daftar angsuran seluruh mitra yang menyetorkan uangnya.
 - c) Menyerahkannya kepada Teller, dan memastikan seluruh setoran tidak ada yang tertinggal dan tidak terjadi selisih antara catatan dengan uang yang diserahkan.
- 3) Membantu memberikan jalan keluar dan solusi bagi mitra usaha yang bermasalah, melakukan penjualan jaminan, dan upaya-upaya lainnya baik secara kekeluargaan maupun hukum yang berlaku.

E. Produk Penyaluraan Dana (*Lending*)

1. Pembiayaan Mudharabah

Sebagaimana telah diketahui tentang mudharabah dalam simpanan, dimana BMT Mitra Dana Sakti bertindak sebagai *mudhorib* dan anggota/nasabah sebagai penyimpan dana. Maka dalam operasi pembiayaan, perannya menjadi terbalik, BMT Mitra Dana Sakti bertindak sebagai shohibul maal dan anggota/nasabah (penerima pembiayaan) sebagai *mudhorib* yang menjalankan usaha dan manajemennya.

Dalam pembiayaan ini risikonya sangat tinggi karenanya harus dilakukan secara hati-hati dengan penelitian yang benar-benar matang. Hasil keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama dalam bentuk nisbah tertentu dari keuntungan pembiayaan. Bagi hasil efektif didapat BMT Mitra Dana Sakti setelah nasabah mendapatkan dana pembiayaan dan setelah dinilai bahwa investasi tersebut telah menghasilkan keuntungan. Apabila pengelola mengalami kerugian, BMT Mitra Dana Sakti menanggung semua kerugian modal usaha.

a. Pembiayaan *Al Murabahah*

Hubungan akad jual beli (investasi atau pembelian barang) dengan pembayaran tangguh atau angsuran. Dalam masyarakat kita hubungan jual beli ini biasa disebut dengan membeli secara kredit. Dalam praktiknya BMT Mitra Dana Sakti bertindak sebagai penjual tetapi dilakukan tidak secara langsung.

BMT Mitra Dana Sakti hanya menalangi (menyediakan dana) untuk pembelian barang modal yang diajukan oleh nasabah untuk kemudian nasabah membeli sendiri barang modal yang dikehendakinya. Jumlah kewajiban yang harus di bayar kepada BMT Mitra Dana Sakti oleh anggota adalah jumlah harga barang modal dan *mark up* (keuntungan) yang telah disepakati. BMT Mitra Dana Sakti mendapat keuntungan dari harga barang yang dinaikan.

Pembiayaan Murabahah di BMT Mitra Dana Sakti dibedakan menjadi dua: Pembiayaan *Murabahah* Angsuran dan Pembiayaan *Murabahah* Jatuh Tempo.

Produk pembiayaan *murabahah* yang ada di BMT Mitra Dana Sakti antara lain:

1. Bina Barokah
2. Bina Arofah
3. Bina Artha
4. Pijar Investasi
5. Bina Taqwa
6. Bina Agrobisnis
7. Pugar Griya
8. Armadaku
9. Mitra Moda
10. Bina Ukhuwah

b. Pembiayaan Al Ijarah

Bentuk pembiayaan dimana BMT memberikan fasilitas pinjaman kepada anggota sebagai penyewa, dan member kepadanya kesempatan untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama. Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk sewa barang yang diperlukan untuk pengembangan usahanya. Nasabah membayar harga pokok barang tersebut secara mengangsur ditambah dengan *margin* keuntungan/*mark up* untuk BMT, dilakukan secara angsuran selama jangka waktu yang disepakati bersama.

c. Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan modal investasi atau modal kerja, yang mana pihak BMT menyediakan sebagian dari modal usaha keseluruhan, pihak BMT dapat dilibatkan dalam proses manajemen. Pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan sesuai proporsinya dalam bentuk nisbah. Apabila pengelola usaha mengalami kerugian masing-masing pihak menanggung kerugian sesuai kesepakatan perjanjian.

d. Pembiayaan *Al Qordhul Hasan* (Pinjaman)

Akad pinjaman yang diberikan BMT kepada mitra dengan ketentuan bahwa anggota wajib mengembalikan dana yang

diterimanya (jumlah pokok yang diterimanya) kepada BMT pada waktu yang telah disepakati BMT dan anggota. Pembiayaan jenis ini adalah produk pinjaman tanpa pengenaan bagi hasil/Margin sama sekali. Sumber pendanaan yang digunakan untuk memberikan pinjaman ini berasal dari *Baitul Maal*

e. PK-EL Syari'ah (Pembiayaan Kepemilikan Elektronik)

Kebutuhan Alat Telekomunikasi (Telephone, Rumah, Hand Phone), kebutuhan Elektronik : TV, Komputer/Laptop, Kulkas, Mesin Cuci, dan Perabotan Rumah Tangga.

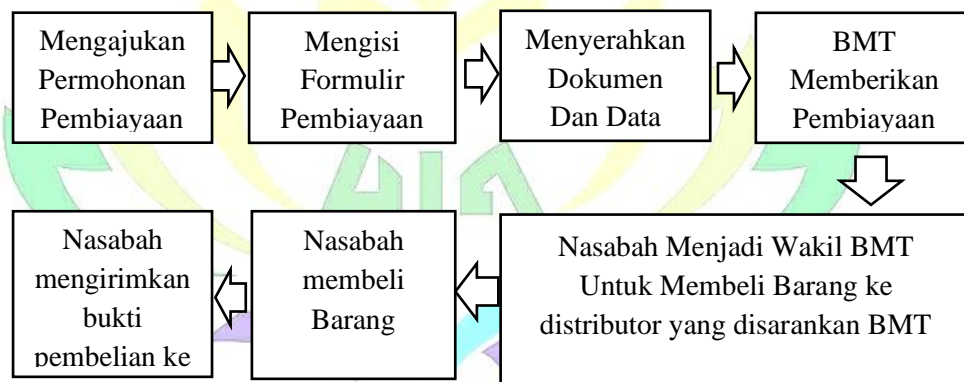
f. *Ijarah Muntahia bitamlik* (IMBT)

Akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujroh*), yang diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri kepada penyewa atas kesepakatan awal kedua belah pihak.

2. Mekanisme Pembiayaan Murabahah di BMT Mitra Dana Sakti

Menurut data yang ada BMT Mitra Dana Sakti, pengajuan pembiayaan murabahah disertai akad wakalah yang dimana pemohon (nasabah pembiayaan) akan menjadi wakil dari BMT untuk keperluan pembiayaan tersebut.

Gambar 3.2 Alur Pembiayaan



Sumber: Data BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

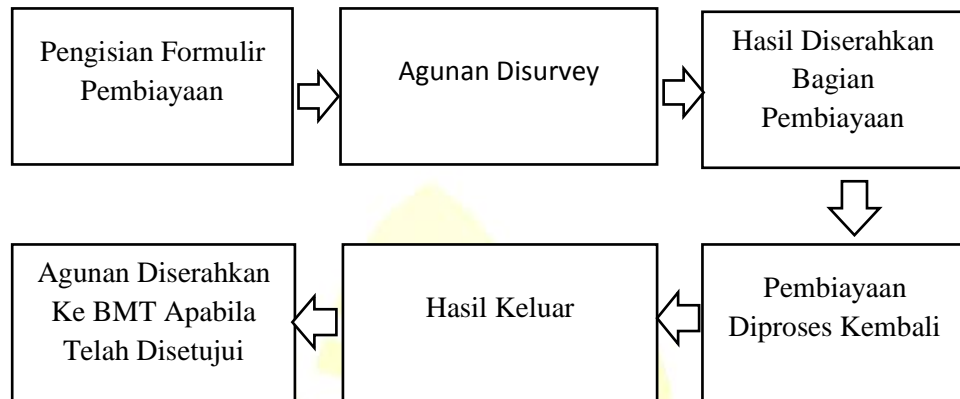
Keterangan:

Saat penyerahan dokumen dan kelengkapannya, berikut yang harus dilakukan untuk persyaratannya: Fotocopy KTP Pemohon (Suami dan Istri), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy Bukti Kepemilikan Jaminan: BPKB, STNK dan faktur untuk kendaraan atau Fotocopy SHM/SHGB/KIPT dan PBB terakhir disertai surat IMB untuk Tanah/Bangunan.⁷²

⁷² Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 05 Desember 2017, Pukul 14:00

3. Proses Penilaian Agunan BMT Mitra Dana Sakti.

Gambar 3.3 Alur Penilaian Agunan



Sumber: Data BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Keterangan:

Penilaian agunan di BMT Mitra Dana Sakti dimulai saat nasabah yang mengajukan pembiayaan mengisi formulir dan menyerahkan agunan (bukti kepemilikan), kemudian tim Legal Jaminan mensurvey agunan tersebut. Setelah itu hasil data survey agunan tadi diserahkan pada bagian pembiayaan untuk di proses kembali pembiayaannya.⁷³

⁷³ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 05 Desember 2017, Pukul 14:00

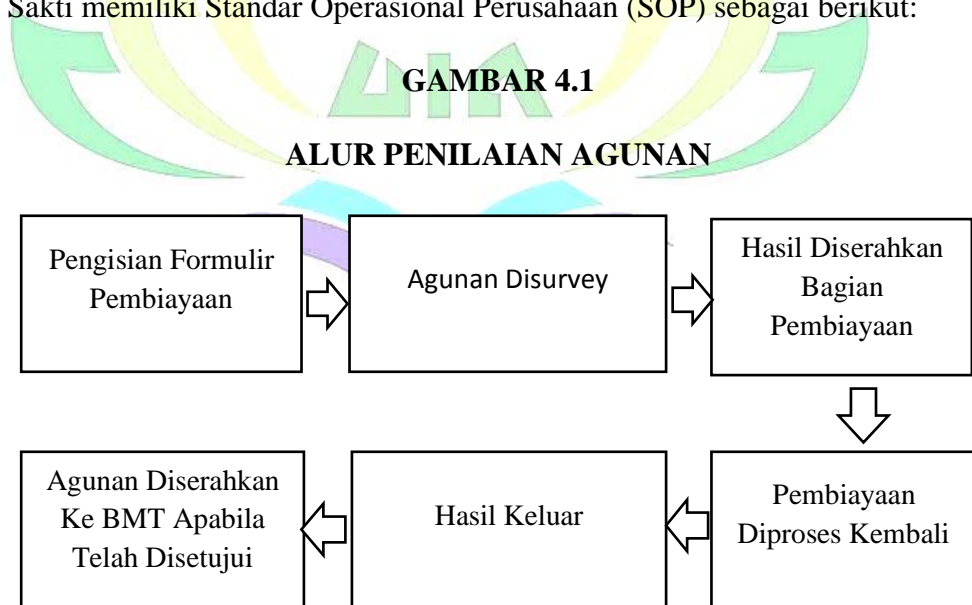
BAB IV

ANALISIS DATA

A. PEMBAHASAN

1. Penilaian Agunan Dalam Pembiayaan *Murabahah* di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Dari hasil penelitian dan observasi yang dilakukan penulis didapatkan hasil bahwa dalam menilai suatu agunan, BMT Mitra Dana Sakti memiliki Standar Operasional Perusahaan (SOP) sebagai berikut:



Sumber: Data BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Keterangan:

Penilaian agunan di BMT Mitra Dana Sakti dimulai saat

6. Nasabah datang mengajukan pembiayaan dan mengisi “Formulir Permohonan Identifikasi”.
7. Setelah mengisi formulir melengkapi berkas, selanjutnya calon nasabah/ anggota menyerahkan agunan.
8. Tim Legal Jaminan mensurvey agunan tersebut dengan langsung melihat kondisi fisik barang, memastikan keaslian kepemilikan serta kesesuaian fisik barang dengan foto yang diserahkan. (dilakukan oleh bagian Legal dan Jaminan).
9. Hasil data survey agunan tadi diserahkan pada bagian pembiayaan untuk di proses kembali pembiayaannya mencari harga pasaran barang agunan dengan cek harga pasar secara up to date.⁷⁴

1. Kendaraan Bermotor.⁷⁵

<u>Kepemilikan</u>	<u>Bobot</u>
BPKB atas nama sendiri	80%
BPKB atas nama dalam satu keluarga	60%
BPKB atas nama orang lain	50%

⁷⁴ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 15 Oktober 2017, Pukul 13:00

⁷⁵ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 20 Oktober 2017, Pukul 14:00.

Jenis

Minibus/Sedan/Jeep/Sepeda Motor	60%
Niaga –Pick Up (kap max 25 ton)	40%
Niaga –Truck (kap max 25 ton)	30%

Kondisi

Baru	80%
Bekas < 1 tahun	60%
Bekas 1-3 tahun	50%
Bekas 3-5 tahun	30%
Bekas > 5 tahun	10%

Kegunaan

Pribadi	80%
Sewa	50%
Angkutan Penumpang	40%
Angkutan Barang	30%

Produksi

Jepang	80%
Erropa, USA	50%
Korea, Taiwan	30%
Dalam Negeri/Lainnya	20%

Nilai Likuiditas Kendaraan Bermotor

Kepemilikan	XXX %
Jenis	XXX %
Kondisi	XXX %
Kegunaan	XXX %
Produksi	<u>XXX %+</u>
	XXX %

Contoh

a. Kendaraan

Bp. Fulan menjaminkan motor Vario 125 produksi jepang tahun keluaran 2009 dengan harga pasaran saat ini Rp. 8.000.000,- dengan kepemilikan kendaraan a/n sendiri (Fulan) pembelian pada tahun 2010 yang digunakan untuk keperluan pribadi (bepergian dan aktifitas sehari-hari), berikut penjabaran dari perhitungan barang agunan Bp. Fulan:

Kepemilikan	80 %
Jenis	60 %
Kondisi	10 %
Kegunaan	80 %
Produksi	<u>80 %+</u>
	62 %

Keterangan:

Dari perhitungan di atas dapat dihitung bahwa nilai dari agunan kendaraan Bp. Fulan sebesar 56% dari harga pasar saat ini Rp. 8.000.000. Maka nilai pokok dari agunan kendaraan Bp. Fulan sebesar Rp. 4.480.000,-

2. Sertifikat Hak Milik (SHM).

<u>Kepemilikan</u>	<u>Bobot</u>
- SHM atas nama sendiri (Suami/Istri, Anak Kandung)	80%
- SHM atas nama Orang Tua, Kakak/Adik Kandung	50%
- SHM atas nama mertua, Kakak/Adik Ipar	40%
- SHM dalam proses jual-beli	30%
- BPKB atas nama orang lain	10%
- SHGB atas nama sendiri (Suami/Istri, Anak Kandung)	50%
- SHGB atas nama Orang Tua, Kakak/Adik Kandung	40%
- SHGB atas nama mertua, Kakak/Adik Ipar	30%
- SHGB dalam proses jual-beli	20%
- SHGB atas nama orang lain	10%

Peruntukan




- Perkantoran	80%
- Pertokoan/Perniagaan	65%
- Perumahan	60%
- Industri/Produksi	50%
- Pergudangan	45%
- Tanah Pekarangan	40%
- Perkebunan	35%
- Pertanian	30%
- Peternakan	25%
- Perikanan	20%
- Lainnya	10%

Kondisi

- Tanah Darat/Matang	80%
- Tanah Tegalan	50%
- Tanah Pertanian	30%
- Persawahan	25%
- Strata Title / SHGB K ios	20%
- Perbukitan	15%
- Lainnya	10%
- Tanah Rawa	tidak masuk kriteria

Akses Jalan



- Jalan Propinsi	80%
- Jalan Raya/Kota	65%
- Jalan Desa	60%
- Jalan Perumahan/Kaplingan	50%
- Jalan Batako/Gang	25%
- Galengan/Lainnya	10%
- Jalan Utama Pasar Luar	50%
- Jalan Utama Pasar Dalam	30%
- Jalan Pasar Dalam	10%

Lokasi Jaminan

- Tepi Jalan Propinsi	80%
- Tepi Jalan Raya (Kota/Kab)	65%
- Tepi Jalan Desa	60%
- Tepi Jalan Perumahan/Kaplingan	50%
- Tepi Jalan Batako/Gang	25%
- Tepi Galengan/Lainnya	10%
- Belakang Obyek Lain Milik Sendiri	40%
(jaminan harus 1 paket)	
- Daerah Rawan Banjir	25%
- Bersebelahan/berdampingan Makam	20%
- Dibawah SUTET	15%

- Tepi Sungai arus deras/curam 15%
- Belakang rumah/obyek lain/orang lain 10%
- Tanah Helikopter tidak masuk kriteria

Nilai Likuiditas Tanah

Kepemilikan	XXX %
Peruntukan	XXX %
Kondisi	XXX %
Akses Jalan	XXX %
Lokasi Jaminan	XXX %+
	<hr/>
	XXX %

Contoh 2:

Bp. Fulan menjaminkan rumah yang dihuninya yang terletak di desa yang berada di tepi sungai yang berada di dalam gang dengan harga pasaran Rp. 58.000.000,- dengan sertifikat a/n istrinya. Berikut penjabaran dari perhitungan barang agunan Bp. Fulan:

Kepemilikan	50 %
Peruntukan	60%
Kondisi	80%
Akses Jalan	25%
Lokasi Jaminan	10%+
	<hr/>
	45%

Keterangan:

Dari perhitungan di atas dapat dihitung bahwa nilai dari agunan rumah Bp. Fulan sebesar 43% dari harga pasar saat ini Rp. 58.000.000,-. Maka nilai pokok dari agunan rumah Bp. Fulan sebesar Rp. 24.940.000,-.⁷⁶ Dari data tersebut semua perhitungan sudah menggunakan SOP BMT Mitra Dana Sakti dari hak kepemilikan dan lainnya seperti penjabaran di atas.

BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan merupakan salah satu BMT Syariah. Seperti BMT syariah pada umumnya, BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan juga memiliki beberapa macam pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*. Dalam mengajukan pembiayaan *Murabahah* calon nasabah harus memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, salah satunya adalah penyerahan barang agunan kepada BMT syariah yang digunakan sebagai jaminan selama pembiayaan yang dilakukan selesai. Jaminan/ agunan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan melalui barang jaminan tersebut ketika nasabah cedera janji atau nasabah tidak mampu menyelesaikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk penanggungan pembayaran kembali

⁷⁶ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 25 Oktober 2017, Pukul 15:00

suatu pembiayaan, apabila debitur tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.⁷⁷

Agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.⁷⁸

Agunan merupakan peran yang sangat penting di dalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat kerugian BMT yaitu ketika nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan dan juga sekaligus untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang didapat dari BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Adapun Kriteria Barang Agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan. yang di serahkan ketika akan melakukan pembiayaan *Murabahah* antara lain:

1. Mempunyai nilai ekonomis (yaitu dapat dinilai dengan uang dan dijadikan uang), misalnya: rumah, kendaraan bermotor, mobil, tanah, dll. Itu merupak barang-barang yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

⁷⁷ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 11 Desember 2017, Pukul 15.30

⁷⁸ Pemahaman agunan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah

2. Mempunyai nilai yang relatif stabil, maksudnya barang yang dapat dijadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya adalah rumah, dan tanah
3. Dapat dinilai secara umum dan pasti (tidak dipengaruhi faktor subyektifitas tinggi), contoh benda yang tidak memiliki kriteria tersebut adalah lukisan, dan benda pusaka, benda-benda tersebut tidak dapat dijadikan sebagai jaminan yang berikan kepada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.
4. Mempunyai nilai yuridis (legalitasnya baik) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah-tangankan kepemilikannya (*transferability*).
5. Nilainya mampu men-cover jumlah pembiayaan, yaitu 100% dari pembiayaan yang didapatkan oleh nasabah, hal itu ditujukan agar BMT tidak mengalami kerugian saat nasabah tidak mampu membayar hutang pada saat waktu yang telah ditentukan.
6. Tidak bermasalah, barang yang bermasalah tidak dapat dijadikan sebagai barang agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, dikarenakan BMT tidak mau dirugikan ketika nasabah tidak mampu membayar tagihan, kemudian barang agunan bermasalah itu akan menjadikan barang agunan sulit dijadikan uang dan sulit juga untuk menutup kekurangan dari hutang nasabah. Dan yang terakhir, barang

agunan mudah dijual (*marketability*), yaitu adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutup kekurangan dari nasabah.⁷⁹

Jenis-jenis Agunan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan yang mampu dijadikan sebagi jaminan guna mendapatkan pembiayaan *Murabahah* diantaranya yaitu: Tanah dan atau bangunan yang berdiri di atasnya, Kendraan bermotor, Mesin mesin pabrik, Persediaan barang dagang, Emas (logam mulia), Piutang (piutang dagang dan piutang karena pengerjaan proyek), dan BMT garansi. Di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan banyak jenis agunan yang dipilih untuk mengajukan pembiayaan, namun untuk saat ini hanya 2 yang sering dijadikan sebagai barang agunan, yaitu tanah atau bangunan yang berdiri di atasnya dan kendaraan bermotor atau BPKB.⁸⁰

Dalam analisis pembiayaan analisis terhadap agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

⁷⁹ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 18 Desember 2017, Pukul 14:30

⁸⁰ Wawancara Kepada Bapak Muhammad Teguh, Marketing BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 18 Desember 2017, Pukul 14:30

Analisis agunan untuk menilai kecukupan nilai agunan didasarkan pada beberapa pertimbangan: Pertama, Keyakinan BMT bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan. Kedua, Agunan yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetisi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran. Ketiga, Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan sebagai *second way out*, dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban.

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria sebagai berikut:

1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*Marketable*)⁸¹
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*Preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.

⁸¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), h. 119.

Agunan yang digunakan dalam pembiayaan biasa dalam bentuk tanah, bangunan, persediaan, dan bentuk lainnya. Secara umum beberapa jenis agunan yang dapat diterima BMT, antara lain: Tanah, analisis pembiayaan dengan agunan berupa tanah perlu memperhatikan hak atas tanah tersebut, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan lain-lain.

Bangunan, agunan dalam bentuk bangunan umumnya berupa rumah tinggal, rumah susun, pabrik, gudang, atau hotel. Analisis agunan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/ renovasi bangunan tersebut, peruntukan bangunan, tingkat marketabilitas, keterikatan dengan bank lain, serta status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

Kendaraan Bermotor, analisis aguna berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada instansi yang berwenang.⁸²

⁸² Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), h. 119-120.

B. ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DI BMT MITRA DANA SAKTI DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan terjadi setelah adanya kesepakatan antara BMT dan anggota yang diikat dalam sebuah perjanjian kredit. Selain perjanjian kredit ada perjanjian tambahan yaitu perjanjian pengikat jaminan yang di sini dilakukan secara *fidusia*.

Dalam *fidusia* telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar *fidusia* atau kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima *fidusia* adalah hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang dijaminkan beralih kepada penerima *fidusia*. Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijadikan tersebut berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya.⁸³

Dengan adanya penyerahan hak kepemilikan atas kebendaan jaminan *fidusia* ini, tidak berarti bahwa penerima dari jaminan *fidusia* akan benar-benar menjadi pemilik kebendaan yang dijadikan dengan *fidusia* tersebut. Namun hanya kepemilikan sementara selama pemberi *fidusia* masih mempunyai kewajiban kepada penerima *fidusia*.

Dalam kedudukan sebagai penerima *fidusia*, maka penerima *fidusia* mempunyai hak untuk menjual kebendaan *fidusia* yang dijaminkan kepadanya

⁸³ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), h. 284.

“seolah-olah” BMT menjadi atau sebagai pemilik dari kebendaan jaminan dimaksud, bila pemberi *fidusia* wanprestasi.

Dengan kata lain selama pemberi *fidusia* belum melunasi utangnya, maka selama itu penerima *fidusia* mempunyai hak untuk menjual kebendaan *fidusia* yang dijaminkan kepadanya. Artinya, bila kewajiban atau utang pemberi *fidusia* lunas, maka kebendaan *fidusia* yang dijaminkan kepadanya akan diserahkan kembali kepadanya oleh penerima *fidusia*.

Jaminan atau gadai dalam Islam dikenal dengan *rahn* adalah penyerahan harta benda sebagai jaminan hutang, yang hak kepemilikannya dapat diambil alih ketika sulit untuk menebusnya.⁸⁴

Menurut ulama Syafi'iyah gadai adalah menjadikan suatu benda sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar ketika berhalangan dalam membayar utang. Sedangkan menurut ulama hanabilah gadai adalah harta yang dijadikan jaminan utang sebagai pembayar harga (nilai) ketika yang berutang berhalangan (tak mampu) membayar utangnya kepada pemberi jaminan.

Dalam buku lain dijelaskan pula bahwa gadai adalah :

1. menjadikan suatu barang yang bernilai menurut syara', sebagai jaminan atas piutang, yang memungkinkan terbayarnya hutang si peminjam kepada pihak yang memberikan pinjaman.⁸⁵

⁸⁴ Wahbah zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al-Qur'an Dan Hadits*, (Jakarta: Almahira, 2012, Cet.2), h. 73.

2. Gadai dalam perspektif islam disebut dengan istilah rahn, yaitu suatu perjanjian untuk menahan sesuatu barang sebagai jaminan atau tanggungan utang. Kata rahn secara etimologi berarti “tetap.”⁸⁶
 3. menjadikan barang yang bernilai atau berharga sebagai jaminan atas hutang yang dibebankan sampai terbayarnya hutang tersebut.⁸⁷
- a. Syarat sah

Syarat sah yaitu mengenai penguasaan atas barang yang digadaikan yaitu adanya penyerahan barang sebagai jaminan atas pelunasan utang, ini berdasarkan pada surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283 :

1. Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ (...)

Artinya :

*Hai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.*⁸⁸

⁸⁵ Ustman bin Muhammad Syattha, *hasiyyat I'anat At-thalibien 'ala Hall Alfadz Fath al-Mu'in*, (Beirut: Dar Al-kutub Al-Ilmiyah, 2007, Cet.2), h. 94.

⁸⁶ Muhammad Sholihul Hadi, *Pegadaian Syariah*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), h. 50.

⁸⁷ Muhamad Nawawi Al-jawiy, *Quuth Al-Habib Al-Gharib Tausyekh 'Ala Fath el-Qarib Al-Mujieb*, (Jakarta: Dar Al-Kutub Al-Islamiyah, 2002), h. 275.

⁸⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 282.

2. Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنِ مَقْبُوضَةً (....)

Artinya:

*Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang.*⁸⁹

a. Syarat kerusakan

Syarat yang dapat membatalkan *rahn* yaitu apabila seseorang menggadaikan barang dengan syarat bahwa nasabah akan membawa haknya pada masanya, dan jika tidak, maka barang tersebut menjadi milik penerima gadai. Fuqaha telah sependapat bahwa syarat tersebut mengharuskan batalnya gadai. Para ulama sepakat bahwa barang agunan (jaminan) itu hak kepemilikannya tetap berada ditangan pemiliknya, yang beralih hanyalah penguasaannya, walaupun tidak dapat ditebus pada saat jatuh tempo.

Pada zaman jahiliyah, jika pemilik barang gadai tidak bisa membayar utang pada waktunya, maka barang gadainya lepas dari pemiliknya dan menjadi hak milik penggadai. Tetapi kemudian Islam melarang praktek gadai semacam ini.

Dalam jaminan *fidusia* terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya diserahkan dan dipindahkan

⁸⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 283.

kepada kreditor penerima *fidusia* adalah hak kepemilikannya atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang dijaminakan beralih kepada kreditor penerima *fidusia*. Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijaminakan berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya.

Sedangkan dalam *rahn*, barang jaminan tidak dibicarakan sebagai sesuatu yang akan lepas dari tangan pemilik bila penerima hutang tidak dapat melunasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Para ulama sepakat bahwa barang agunan itu hak kepemilikannya tetap berada ditangan pemiliknya, yang beralih hanyalah penguasaannya, walaupun tidak dapat ditebus pada saat jatuh tempo. Dan apabila seseorang menggadaikan barang dengan syarat bahwa ia akan membawa haknya pada masanya, dan jika tidak, maka barang tersebut menjadi milik penerima gadai. Fuqaha sependapat bahwa syarat tersebut mengharuskan batalnya gadai.

Persamaan dan perbedaan antara jaminan fidusia dengan jaminan dalam konsep Islam (*rahn*).

a. Persamaan

- 1) Dari segi keberadaan jaminan hutang baik jaminan fidusia dan *rahn* mensyaratkan adanya barang yang dapat dijadikan jaminan atas pelunasan utang.
- 2) Dari segi maksud adanya jaminan barang baik jaminan fidusia maupun *rahn* jaminan dimaksudkan untuk berjaga-jaga atau cadangan bagi

pelunasan manakala pengguna dana tidak dapat membayar utang pada waktunya.

b. Perbedaan

- 1) Dalam jaminan fidusia pengguna dana menyatakan melepas wewenang atas barang miliknya yang dijadikan jaminan utang bila pada waktunya ia tidak dapat melunasi utangnya, sedangkan dalam *rahn* pernyataan semacam itu tidak ada bahkan para ulama sepakat pernyataan tersebut dapat membatalkan akad *rahn*.
- 2) Dalam *rahn* barang yang dijadikan jaminan pelunasan utang tidak beralih kepemilikannya hanya sebatas penahanan ditangan penerima gadai, sedangkan jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan kepada penerima gadai.

Penerapan jaminan fidusia dalam perjanjian kredit terdapat kesepakatan bahwa pihak pengguna dana telah memberikan kuasa penuh dan menyerahkan hak kepemilikan kepada pihak BMT. Menurut para ulama kesepakatan dalam *rahn* yang mensyaratkan adanya pemindahan hak kepemilikan atas barang jaminan dari orang yang menggadaikan kepada penerima gadai merupakan salah satu syarat kerusakan *rahn* yang menyebabkan batalnya akad *rahn*. Maka dapat dikatakan bahwa pengikatan jaminan dalam jaminan fidusia ini dikatakan batal karena adanya syarat kerusakan yang dapat merusak atau membatalkan akad, begitu pula akad perjanjian kredit.

Apabila dilihat dari unsur tujuannya, perjanjian dalam jaminan tersebut adalah suatu bentuk pengamanan terhadap keberadaan benda yang menjadi jaminan. Dimana kepemilikan benda pindah ketangan penerima fidusia sedang keberadaan benda yang menjadi jaminan ada di tangan pemilik benda, memungkinkan adanya benda tersebut akan hilang, rusak maupun dibawa lari pihak pengguna maka perlu adanya suatu bentuk ketetapan hukum yang mengatur terhadap benda tersebut. Kesepakatan jaminan fidusia mengakibatkan batalnya perjanjian pengikatan jaminan beserta perjanjian kredit, namun kesepakatan tersebut sebagai wujud pengamanan terhadap keberadaan benda yang dijadikan jaminan dan memberikan hak kepada pemilik benda untuk tetap menggunakan benda tersebut meskipun kepemilikan sudah berpindah tangan kepada penerima fidusia.

Apabila diartikan secara literatur, bahwa setiap perjanjian yang di dalamnya terdapat syarat yang rusak maka perjanjian atau akad tersebut rusak dengan sendirinya. Begitu pula perjanjian kredit di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan yang di dalamnya terdapat perjanjian jaminan fidusia yang dianggap batal karena adanya syarat rusak di dalam akad tersebut, maka mengakibatkan perjanjian kredit juga rusak dengan sendirinya. Namun dalam bentuk apapun itu, secara faktanya perjanjian tersebut sangat memberi manfaat bagi pihak pengguna dana maupun pihak BMT.

Berdasarkan analisa di atas dapat disimpulkan bahwa BMT Mitra Dana Sakti tidak begitu memperhatikan apakah akad yang dipakai dalam pengikatan jaminan yang dilakukan BMT Mitra Dana Sakti hanya memperhatikan bagaimana dana yang tersalurkan kepada anggota aman dan dapat kembali dengan adanya pengikatan jaminan tersebut. Maka praktek pengikatan jaminan yang dilakukan BMT Mitra Dana Sakti dalam kredit tersebut dapat dikatakan tidak jauh berbeda dengan pengikatan jaminan kredit yang ada di bank konvensional. Oleh karena itu, BMT Mitra Dana Sakti harus lebih memperhatikan akad yang digunakan dalam pengikatan jaminan tersebut, mengingat hal terpenting yang harus diperhatikan dalam sistem perekonomian Islam adalah akad atau perjanjian. Akad menjadi bagian pertama setiap transaksi ekonomi. Maka akad yang dibuat oleh kedua belah pihak yang bertransaksi hendaknya dibuat secara benar dan sesuai dengan ketentuan syara'. Karena dari akadlah semua dapat dikatakan sah atau tidak sah.

Mengenai pemanfaatan atas barang yang dijadikan jaminan sampai sekarang para ulama masih berselisih pendapat mengenai pemanfaatan baik oleh pihak pegadaian maupun penerima gadai. Termasuk dalam pengikatan jaminan secara Fidusia yang dilakukan oleh BMT, dimana pemanfaatan barang diberikan kepada pihak pemberi fidusia meskipun kepemilikan ada ditangan penerima fidusia. Namun pada kenyataannya pengikat jaminan

dengan cara ini banyak memberikan manfaat bagi pihak anggota maupun pihak BMT.

BMT Mitra Dana Sakti menggunakan anggunan dengan cara *fidusia* adapun Barang yang dijadikan sebagai jaminan *fidusia* adalah benda yang bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud sistem jaminan *fidusia* ini belum pernah terjadi pada masa Rasulullah, karena pada masa Rasulullah barang jaminan tersebut harus diserahkan setelah pemilik barang menerima utang sedangkan pada jaminan *Fidusia* ini yang dijadikan jaminan bukan barang/ bendanya tetapi hanya hak kepemilikan saja. Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/ diambil apabila si debitur melakukan wanprestasi.

Adapun hadits yang menjelaskan tentang hal tersebut adalah sebagai berikut:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ ، وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya:

Aisyah Radhiyallahu ‘Anha berkata: “Rasulullah Shalallahu ‘Alaihi wa Sallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi.” (HR Bukhari dan Muslim).⁹⁰

⁹⁰ Al-Mundziri, *Ringkasan Sahih Muslim*, (Bandung: Jabal, 2013), Cet. 2 h. 372.

عن أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الظَّهْرُ يُرَكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا، وَلَبَنُ الدَّرِّ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا، وَعَلَى الَّذِي يَرَكَبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةَ

Artinya :

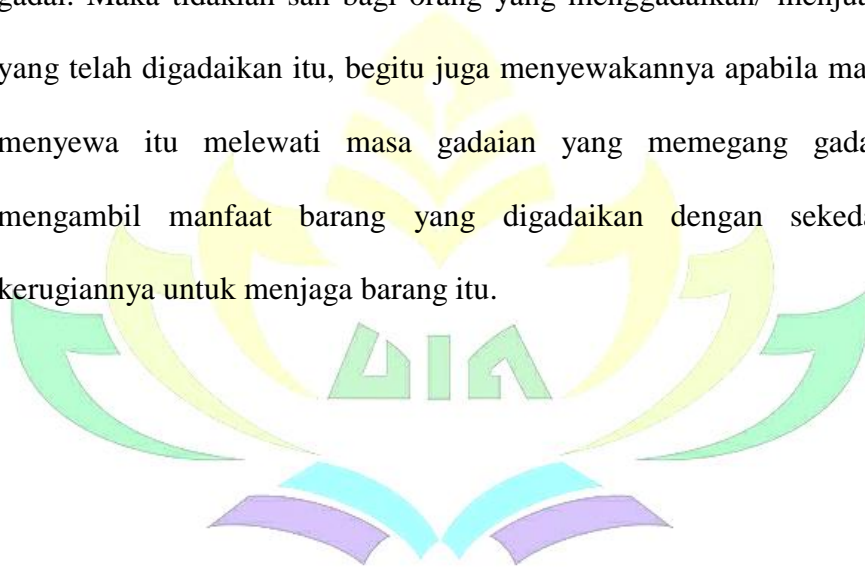
“Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Bagi yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan”. (Shahih Muslim).⁹¹

Dari praktek Nabi yang menjelaskan bahwa yang dijadikan sebagai barang jaminan termasuk barang bergerak yang berupa baju besi karena pada zaman Nabi baju besi mempunyai nilai yang sangat besar yaitu sebagai baju besi di medan pertempuran, maka boleh dijadikan sebagai jaminan hutang.

Keuntungan dan kerugian barang jaminan *fidusia*, bahwa dalam lembaga jaminan *fidusia* barang-barang yang dijadikan jaminan tetap berada dibawah penguasaan debitur/ pemilik barang, artinya debitur masih boleh menggunakan barang-barang tersebut untuk melakukan kegiatan usahanya karena hak miliknya saja yang disimpan oleh kreditur selama hutangnya belum lunas, itu berarti *fidusia* adalah penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan. Sedang dalam hukum Islam, dalam hal gadai, bahwa gadai tetap berhak mengambil manfaat dari barangnya yang digadaikan, bahkan

⁹¹ Ibnu Hajar Al-atsqalani, *Bulughul Maram*, (Beirut: Dar El-Fiker, 1994), h. 149.

semua manfaatnya tetap milik debitur juga kerusakan atas barang gadainya menjadi tanggungannya, walaupun tidak seizin orang yang menerima gadai, tetapi usahanya untuk menghilangkan miliknya dari barang itu/ mengurangnya tidak dibolehkan melainkan dengan izin yang menerima gadai. Maka tidaklah sah bagi orang yang menggadaikan/ menjual barang yang telah digadaikan itu, begitu juga menyewakannya apabila masa sewa menyewa itu melewati masa gadaian yang memegang gadai boleh mengambil manfaat barang yang digadaikan dengan sekedar ganti kerugiannya untuk menjaga barang itu.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah melaksanakan penelitian di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan yang berjudul Analisis Penilaian Barang Agunan Pembiayaan Murabahah di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari hasil penelitian penulis di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar, selain untuk kendaraan bermotor yang dapat dijadikan agunan apabila kendaraan bermotor tersebut berumur 5 tahun setelah pembelian, dan untuk mobil 15 tahun setelah lunas.

Berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan apa yang diterapkan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun disini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah.

2. BMT Mitra Dana Sakti menggunakan anggunan dengan cara *fidusia* adapun Barang yang dijadikan sebagai jaminan *fidusia* adalah benda yang

bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud sistem jaminan *fidusia* ini belum pernah terjadi pada masa Rasulullah, karena pada masa Rasulullah barang jaminan tersebut harus diserahkan setelah pemilik barang menerima utang sedangkan pada jaminan *Fidusia* ini yang dijadikan jaminan bukan barang/ bendanya tetapi hanya hak kepemilikan saja. Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/ diambil apabila si debitur melakukan wanprestasi

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini, penulis memiliki saran yaitu sebagai berikut:

1. Dalam hal penilaian barang agunan BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan sudah sangat bagus karena sudah mengutamakan kemanusiaan dan melaksanakan fungsi sebenarnya dari BMT yang dimana mengatasi kemiskinan dan membantu perekonomian menengah kebawah dan membantu perekonomian mikro dalam masalah kekurangan dana. Untuk kemajuan yang lebih mungkin bisa ditingkatkan lagi kinerja perusahaan dan seluruh jajaran staf nya agar lebih banyak yang bisa mengajukan pembiayaan untuk memajukan perekonomian mikro.
2. Dalam hal kelayakan BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan sudah cukup luwes karena memberikan kesempatan dengan meminta mengganti barang agunannya ataupun mengurangi nilai dari pembiayaannya, namun hal tersebut riskan terjadinya penyalahgunaan

pembiayaan tersebut. Untuk pembiayaan mikro mungkin masih bisa diantisipasi, namun untuk pembiayaan yang besar bisa mengakibatkan kerugian bagi perusahaan jika terjadi penyalahgunaan pembiayaan maupun penipuan dalam pembiayaan.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Jakarta: Gramedia, 2010.
- Amirul Hadi dan Haryono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Pustaka Setia, 1998.
- Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Husain Usman dan Purnomo Setiyady Akvar, *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara, 2000.
- Hadi Sutrisno, *Metode Research*, Yogyakarta: UGM, 2002.
- Ibnu Samsi, *Pengambilan Keputusan Dan Sistem Informasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia, 2015.
- Iskandar, *Penelitian Tindakan Kelas*, Jakarta: Referensi, 2012.
- Joppi Jusuf, *Kiat Jitu Memperoleh Kredit Bank*, Jakarta: Elex Media Komputido, 2003.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Pusat Bahasa*, Edisi Ke-Empat.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, Jakarta: Cordoba, 2013.
- Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1996
- Mardalis, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004.
- Martono, *Bank Lembaga Keuangan Lainnya*, Yogyakarta : Ekonisia, 2010.
- Muhammad, *Manajemen Dana Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Muhammad Suyanto, *Muhammad Bussines Strategi dan Ethnics*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2008.

- Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Moh Papundu Tika, *Metode Research Bisnis*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006.
- Moersaleh Dan Moesobif, *Pedoman Pembuatan Skripsi*, Jakarta: Gunung Agung, 1984.
- Nurul Widyaningrum, *Model Pembiayaan BMT dan Dampaknya Bagi Pengusaha Kecil: Studi Kasus BMT Dampingan Yayasan Peramu Bogor*, Bandung: Yayasan AKATIGA, 2002.
- Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah*, Bandung: Sinar Baru, 1991.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Grafiti, 1999. Cet.
- Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah: Implementasi PSAK Syariah*, Yogyakarta: P3EI Press, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&G*, Bandung: Alfabeta Bandung, 2014.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: ALFABETA, 2010.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani Prees, 2001.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Tafakul di Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Warkum Sumitro. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait : BMI dan*
Wirdyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2000.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005.

Zanuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Zakiah Daradjat, *Pengajaran Agama Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.





